
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Celletti Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Paliano (FR) - Via Della Cona snc, interno 18, piano S1	5
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Paliano (FR) - Via Garibaldi n.145, piano 2	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Del Carmine n. 47	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Delle Cimate n. snc, piano T - 1P	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13



Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 4.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	25
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25



Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Lotto 4	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Lotto 4	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2021 del R.G.E.....	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 9.625,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.070,00	36
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 35.490,00	37
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 71.105,00	37



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Celletti Marina, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email cellettimarina@libero.it, PEC marina.celletti@archiworldpec.it, Tel. 3494132100, Fax 0775 85 67 71, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Paliano (FR) - Via Della Cona snc, interno 18, piano S1
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Paliano (FR) - Via Garibaldi n.145, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Del Carmine n. 47
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Delle Cimate n. snc, piano T - 1P

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PALIANO (FR) - VIA DELLA CONA SNC, INTERNO 18, PIANO S1

Trattasi di garage di 55 mq, al piano S1 di un fabbricato di maggiore consistenza con destinazione principale per civile abitazione. L'immobile è libero, è composto da unico locale di altezza uguale ad 3.20 m

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A PALIANO (FR) - VIA GARIBALDI N.145, PIANO 2

Trattasi di porzione immobiliare al secondo piano con accesso tramite scala e ballatoio esterni, composto da un unico locale a destinazione angolo cottura e soggiorno, nella quale è presente una botola collegata a piccolo mezzanino tramite scala retrattile, e terrazzo di circa 18 mq con locale tecnico. Si fa presente che il locale residenziale non è dotato di servizi igienici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Si fa presente che tramite l'immobile pignorato si accede altra proprietà non pignorata la cui titolare è la Sig.ra **** Omissis **** e che si può accedere a quest'ultimo soltanto attraverso l'immobile pignorato. Le utenze di questi due immobili sono uniche e intestate entrambe alla Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA DEL CARMINE N. 47

Trattasi di appartamento elevantesi su piani terra e primo, composto al piano terra da cucina e al piano primo da una camera da letto, bagno e balcone, collegati tramite scala interna. L'accesso avviene da via Del Carmine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA DELLE CIMATE N. SNC, PIANO T - 1P

Trattasi di fabbricato per civile abitazione in zona sub urbana, località "Pelleccia", che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano) con corte esclusiva (126 mq) con fabbricato utilizzato come rimessa agricola ed un gazebo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Paliano (FR) - Via Della Cona snc, interno 18, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

La proprietà oggetto di pignoramento identificata catastalmente con il foglio 22 p.lla 791 sub 18 confina a SUD-EST con gli interni 17 e 19 e a NORD-OVEST con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	47,00 mq	55,00 mq	0,50	27,50 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1980 al 11/07/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 791, Sub. 18 Categoria C6 Cl.10 Superficie catastale 55 mq Rendita € 0,00 Piano S1
Dal 11/07/1981 al 16/05/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 791, Sub. 18 Categoria C6 Cl.10 Superficie catastale 55 mq Piano S1
Dal 16/05/1987 al 14/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 791, Sub. 18 Categoria C6 Cl.10 Superficie catastale 55 mq Piano S1



Dal 14/12/1992 al 10/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 791, Sub. 18 Categoria C6 Cl.10 Superficie catastale 55 mq Rendita € 127,82 Piano S1
Dal 10/03/2000 al 31/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 791, Sub. 18 Categoria C6 Cl.10, Cons. 58 Superficie catastale 55 mq Rendita € 127,82 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	791	18		C6	10	58	55 mq	127,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile, dall'ultimo accesso avvenuto il 22/11/2021, risulta libero, non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è in pessime condizioni, sono state riscontrate danni da infiltrazione d'acqua e di umidità, risultano danni alle tinteggiature e agli intonaci delle pareti e del soffitto, la



pavimentazione risulta danneggiata in diversi punti.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene tramite parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sui beni pignorati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cemento armato e le tompagnature in forati leggeri in laterizio, i solai e la copertura sono il latero-cementizio. Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate, alcune zone sono rivestite con piastrelle in ceramica, la pavimentazione interna del garage è in piastrelle di ceramica. L'accesso avviene tramite serranda in metallo. All'interno è presente un locale di 6,48 mq (2,40 x 2,70 m) realizzato con tramezzature in cartongesso, non rifinite.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo Salvi	10/03/2000	47925	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/03/2000	3904	2934
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 19/06/2014
Reg. gen. 810 - Reg. part. 9924
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 155.528,24
- **ipoteca giudiziale** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 24/05/2019
Reg. gen. 973 - Reg. part. 8354
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 159.716,18

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 26/03/2021
Reg. gen. 3814 - Reg. part. 4674
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico comunale generale in variante generale al piano regolatore generale adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 33 del 10 luglio 2002. Legge n. 1150/42 regolarmente approvato ed



esecutivo, prevede come destinazione per la zona in cui ricade il bene, la zona urbana consolidata (Auc).

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio anche tramite sopraelevazione e nella misura massima del 20% di quella preesistente, e comunque non oltre i 360 mc, una tantum per ogni unità immobiliare regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, possono essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Costruzione del 25/03/1980 in atti dal 12/07/1991 (n. 902.1/1980)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L' immobile pignorato non costituisce condominio e di conseguenza non sono presenti aree condominiali e suddivisioni in millesimi, per cui non è possibile determinare spese di manutenzione fisse annue.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Paliano (FR) - Via Garibaldi n.145, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La proprietà oggetto di pignoramento identificata catastalmente con il foglio MU p.lla 808 sub 5, affaccia su due lati su via Garibaldi e confina su due lati con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	2,62 m	2
Terrazza	16,60 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				47,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 30/06/1987 al 07/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 808, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 92,96 Piano 2
Dal 07/04/1997 al 31/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 808, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 92,96 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	808	5		A4	3	2,5		92,96 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile, dall'ultimo accesso avvenuto il 22/11/2021, risulta utilizzato ad uso abitativo dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è in discrete condizioni.



PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene tramite scala esterna non ad uso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sui beni pignorati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è al secondo piano di fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, collegati tramite vano scala esterno/comune. Il fabbricato risulta finito. La struttura portante è in muratura, i solai sono in legno, con tetto a falde e rivestimento di tegole in cotto. Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione interna è in parte in parquet e in parte in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in legno. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. SALVI ANGELO	07/04/1997	38961	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	02/11/1998	8733	7372
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 19/06/2014
Reg. gen. 810 - Reg. part. 9924
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 155.528,24
- **ipoteca giudiziale** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 24/05/2019
Reg. gen. 973 - Reg. part. 8354
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 159.716,18

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 26/03/2021
Reg. gen. 3814 - Reg. part. 4674
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico comunale generale in variante generale al piano regolatore generale adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 33 del 10 luglio 2002. Legge n. 1150/42 regolarmente approvato ed esecutivo, prevede come destinazione per la zona in cui ricade il bene, la zona A centro storico (Ais). In questa sottozona operano le norme del piano di recupero vigente, di cui all'art. 16 comma 2, al fine di



salvaguardare il carattere originario del complesso urbanistico ed al tempo stesso, di migliorare le sue condizioni abitative generali, in modo da evitare l'abbandono dei fabbricati con la conseguente rovina, ed utilizzare, rivitalizzandolo, un patrimonio edilizio di valore sia culturale sia economico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito ante 01/09/1967, è stato oggetto di lavori di concessione edilizia per ristrutturazione "rifacimento copertura" concessa a **** Omissis **** in data 01/02/1983 con n. 839.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L' immobile pignorato non costituisce condominio, non sono presenti aree condominiali e suddivisioni in millesimi, per cui non è possibile determinare spese di manutenzione fisse annue

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Del Carmine n. 47

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'immobile oggetto della procedura è confinante con le particelle 519-524-530, proprietà Morelli Fabiola per due lati o aventi causa, e via del Carmine a sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,83 mq	49,45 mq	1,00	49,45 mq	3,00 m	T- P1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				50,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 522 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 Piano T-P1
Dal 23/08/1999 al 20/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 522



		Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 vani Piano T - P1
Dal 20/06/2000 al 20/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 522 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 vani Piano T - P1
Dal 20/04/2010 al 30/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 522 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 vani Piano T - P1
Dal 30/05/2011 al 31/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 522 Categoria A5 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 151,84 Piano T - P1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	522			A5	5	3 vani	51 mq	151,84 €	T - P1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da segnalare

PATTI



L'immobile, dall'ultimo accesso avvenuto il 03/12/2021, risulta abitato dalla Sig.ra **** Omissis ****, non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo dell' immobile si presenta in sufficienti condizioni generali, si riscontrano danni da infiltrazione d'acqua al primo piano, con danni alle tinteggiature alle pareti e al soffitto.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene tramite parte accesso indipendente fronte strada, non sussistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sui beni pignorati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento al piano terra e al primo di piano di palazzina a schiera nel centro storico di Paliano, che si sviluppa su tre piani fuori terra. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura, i solai compreso quello di copertura sono in putrelle e tavelloni. La copertura è a falde rivestita con manto di tegole. La pavimentazione interna è in gres e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pareti esterne hanno muratura faccia vista gli infissi sono in legno, con persiane. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico (autonomo).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, dall'ultimo accesso avvenuto il 03/12/2021, risulta abitato dalla Sig.ra **** Omissis ****, non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1999 al 20/06/2000	**** Omissis ****	atto di divisione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		dottor Tommaso Ceccaroni	17/02/1980	9982	7649
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			05/03/1980	1278	
Dal 20/06/2000 al 20/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dottor Antonio Carella	20/06/2000	113538	15597
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/07/2000	9887	7633
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2010 al 30/05/2011	**** Omissis ****	Atto Amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	20/04/2010	372	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/05/2010	9454	6121
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonello Faraone	30/05/2011	7574	4583
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/06/2011	12653	9319
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 05/10/2016
Reg. gen. 15506 - Reg. part. 2216
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 155.528,54
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 24/05/2019
Reg. gen. 8354 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 159.716,18

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Frosinone il 05/07/2000
Reg. gen. 9887 - Reg. part. 7633
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a Frosinone il 17/05/2006



Reg. gen. 10059 - Reg. part. 6598

Quota: 1/1

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 06/05/2010

Reg. gen. 9454 - Reg. part. 6121

Quota: 1/1

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Frosinone il 22/06/2011

Reg. gen. 12653 - Reg. part. 9319

Quota: 1/1

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Frosinone il 09/11/2012

Reg. gen. 20987 - Reg. part. 16422

Quota: 1/1

Note: Annotazione n. 1588 del 03/10/2016 (INEFFICACIA PARZIALE)

- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Frosinone il 11/07/2014

Reg. gen. 11175 - Reg. part. 9093

Quota: 1/1

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -**

Trascritto a Frosinone il 26/03/2021

Reg. gen. 4674 - Reg. part. 3814

Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico comunale generale in variante generale al piano regolatore generale adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 33 del 10 luglio 2002. Legge n. 1150/42 regolarmente approvato ed esecutivo, prevede come destinazione per la zona in cui ricade il bene, la zona A centro storico (Ais).

In questa sottozona operano le norme del piano di recupero vigente, di cui all'art. 16 comma 2, al fine di salvaguardare il carattere originario del complesso urbanistico ed al tempo stesso, di migliorare le sue condizioni abitative generali, in modo da evitare l'abbandono dei fabbricati con la conseguente rovina, ed utilizzare, rivitalizzandolo, un patrimonio edilizio di valore sia culturale sia economico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L' immobile pignorato non costituisce condominio e di conseguenza non sono presenti aree condominiali e suddivisioni in millesimi, per cui non è possibile determinare spese di manutenzione fisse annue.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Delle Cimate n. snc, piano T - 1P

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina con il sub 6 di proprietà di **** Omissis ****, con stradello interpoderalo, con proprietà **** Omissis **** a nord, con stessa proprietà a sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,60 mq	117,00 mq	1,00	117,00 mq	2,80 m	T - 1P
Balcone scoperto	7,84 mq	7,84 mq	0,25	1,96 mq	0,00 m	1P
Magazzino	30,13 mq	41,30 mq	0,50	20,65 mq	2,70 m	T
Cortile	126,00 mq	126,00 mq	0,10	12,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				152,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che nell'area di pertinenza della proprietà insiste anche un gazebo realizzato con struttura portante in legno, con 4 pilastri immersi nella fondazione, e copertura con un' unica falda con struttura lignea e sovrastante manto di tegole. Il gazebo è aperto su i quattro lati e non risulta oggetto di pratica edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1994 al 08/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 580, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Piano T
Dal 08/04/1994 al 11/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 580, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22 Piano T - P1
Dal 11/03/1996 al 02/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 580, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 216,91 Piano T - P1



Dal 02/05/2002 al 31/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 580, Sub. 5 Categoria A4, Cons. 5 vani Superficie catastale 159 mq Rendita € 216,91 Piano T - P1
------------------------------	-------------------	---

I dati catastali corrispondono a quelli reali

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G276 - Foglio 28 - Particella 329

Codice Comune G276 - Foglio 28 - Particella 580

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	580	5		A4	4	5 vani	159 mq	216,91 €	T-P1	329-580	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'appartamento risulta abitato dell'esecutato e dalla coniuge/comproprietaria.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo dell' immobile si presenta in discrete condizioni generali, presenta un livello di finiture interne economico e presenta uno stato manutentivo nella media.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sui beni pignorati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Casa indipendente di due piani fuori terra, il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura il primo impianto e in conglomerato cementizio la sopraelevazione, i solai compreso quello di copertura sono del tipo prefabbricato. La copertura è a due falde rivestite con manto di tegole. La pavimentazione interna è in gres al piano terra e in parquet al primo piano e le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno, con persiane in legno. Completa la proprietà una corte esclusiva ed un fabbricato ad uso magazzino/rimessa agricola, della stessa tipologia edilizia della casa e un gazebo aperto su tutti i lati e con copertura con unica falda rivestita da tegole.

Nel fabbricato principale sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico (impianto di riscaldamento a pavimento) gli impianti risultano funzionati, è presente l'impianto fotovoltaico con pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura della casa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta abitato dell'esecutato e dalla coniuge/comproprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1994 al 02/05/2002	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo Salvi	08/04/1994	29769	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/05/1994	6691	5180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/05/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo Salvi	02/05/2002	52737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/05/2002	8333	6273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 05/10/2016
Reg. gen. 15506 - Reg. part. 2216
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 155.528,54
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 24/05/2019
Reg. gen. 8354 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 159.716,18

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Frosinone il 17/05/2002
Reg. gen. 8333 - Reg. part. 6273
Quota: 1/1
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -**
Trascritto a Frosinone il 26/03/2021
Reg. gen. 4674 - Reg. part. 3814
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico comunale generale in variante generale al piano regolatore generale adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 33 del 10 luglio 2002. Legge n. 1150/42 regolarmente approvato ed esecutivo, prevede come destinazione per la zona in cui ricade il bene la zona c3 zona di espansione di nuovo impianto.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone C3, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) residenziale;
- b) attrezzature private di uso pubblico;
- c) verde pubblico, verde privato;
- d) parcheggi;

3) Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, sedi di attività culturali.

4) Sono escluse: tutte le attività che producano inquinamento acustico.

5) Gli interventi ammessi nelle zone C3 sono::

a) In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme, nel rispetto di parametri previsti nelle tabelle allegate, sulla base del principio della perequazione urbanistica

b) Il PUOC di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.

c) Nei volumi residenziali realizzabili (Ve) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti.

d). Le aree (Ss) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune

6) le tipologie previste per le zone C3 sono:

- edifici a schiera;
- case uni, bi, tri o quadri-familiari;

7) Nella zona C3, per ogni abitante insediato o da insediare È prevista la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 30 di



superficie coperta di costruzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il primo impianto del fabbricato è stato costruito in forza di nulla osta per esecuzione lavori edili per fabbricato ad uso magazzino e cantina concesso a **** Omissis **** in data 23/04/1971.

Risulta agli atti una pratica edilizia in sanatoria n. 670 del '86 prot. n. 3097/86, di cui richiesta di esame pratica di sanatoria edilizia del 19/05/1994 n. prot. 5821.

In data 20/09/1994 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 10015 per sopraelevazione e adeguamento alle norme igienico funzionario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli immobili oggetto della presente, non sono stati realizzati conformemente al titolo edilizio; Trattandosi di aumento di cubatura al primo piano (chiusura di porticato), tali difformità non sono sanabili e sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da Concessione Edilizia. Inoltre sulla corte di pertinenza della proprietà insiste un gazebo con copertura solida e fissato al suolo, aperto su quattro lati, che non risulta agli atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non costituisce condominio e di conseguenza non sono presenti aree condominiali e suddivisioni in millesimi, per cui non è possibile determinare spese di manutenzione fisse annue.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Paliano (FR) - Via Della Cona snc, interno 18, piano S1
Trattasi di garage di 55 mq, al piano S1 di un fabbricato di maggiore consistenza con destinazione principale per civile abitazione. L'immobile è libero, è composto da unico locale di altezza uguale ad 3.20 m
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 791, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.625,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Paliano (FR) - Via Della Cona snc, interno 18, piano S1	27,50 mq	350,00 €/mq	€ 9.625,00	100,00%	€ 9.625,00
				Valore di stima:	€ 9.625,00

Valore di stima: € 9.625,00

Valore finale di stima: € 9.625,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Paliano (FR) - Via Garibaldi n.145, piano 2
Trattasi di porzione immobiliare al secondo piano con accesso tramite scala e ballatoio esterni, composto da un unico locale a destinazione angolo cottura e soggiorno, nella quale è presente una botola collegata a piccolo mezzanino tramite scala retrattile, e terrazzo di circa 18 mq con locale tecnico. Si fa presente che il locale residenziale non è dotato di servizi igienici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 808, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.070,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale residenziale Paliano (FR) - Via Garibaldi n.145, piano 2	47,40 mq	550,00 €/mq	€ 26.070,00	100,00%	€ 26.070,00



Valore di stima:	€ 26.070,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 26.070,00

Valore finale di stima: € 26.070,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Del Carmine n. 47
 Trattasi di appartamento elevantesi su piani terra e primo, composto al piano terra da cucina e al piano primo da una camera da letto, bagno e balcone, collegati tramite scala interna. L'accesso avviene da via Del Carmine.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 522, Categoria A5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 35.490,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Paliano (FR) - Via Del Carmine n. 47	50,70 mq	700,00 €/mq	€ 35.490,00	100,00%	€ 35.490,00
				Valore di stima:	€ 35.490,00

Valore di stima: € 35.490,00

Valore finale di stima: € 35.490,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Delle Cimate n. snc, piano T - 1P
 Trattasi di fabbricato per civile abitazione in zona sub urbana, località "Pelleccia", che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano) con corte esclusiva (126 mq) con fabbricato utilizzato come rimessa agricola ed un gazebo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 580, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 329-580
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 76.105,00
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed



infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Paliano (FR) - Via Delle Cimate n. snc, piano T - 1P	152,21 mq	1.000,00 €/mq	€ 152.210,00	50,00%	€ 76.105,00
				Valore di stima:	€ 76.105,00

Valore di stima: € 76.105,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5000,00	€

Valore finale di stima: € 71.105,00

Per la valutazione definitiva è necessario tener conto che l'acquirente dovrà affrontare la spesa per il ripristino dello stato dei luoghi, che viene valutato in via cautelativa in € 5.000,00.

Pertanto la valutazione definitiva è di € 71.105,00 (Settantunomilacentocinque/00 euro).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 03/03/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Celletti Marina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Paliano (FR) - Via Della Cona snc, interno 18, piano S1
Trattasi di garage di 55 mq, al piano S1 di un fabbricato di maggiore consistenza con destinazione principale per civile abitazione. L'immobile è libero, è composto da unico locale di altezza uguale ad 3.20 m
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 791, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico comunale generale in variante generale al piano regolatore generale adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 33 del 10 luglio 2002. Legge n. 1150/42 regolarmente approvato ed esecutivo, prevede come destinazione per la zona in cui ricade il bene, la zona urbana consolidata (Auc). a)- Tramite intervento diretto sono ammessi: - Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio anche tramite sopraelevazione e nella misura massima del 20% di quella preesistente, e comunque non oltre i 360 mc, una tantum per ogni unità immobiliare regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, possono essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

Prezzo base d'asta: € 9.625,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Paliano (FR) - Via Garibaldi n.145, piano 2
Trattasi di porzione immobiliare al secondo piano con accesso tramite scala e ballatoio esterni, composto da un unico locale a destinazione angolo cottura e soggiorno, nella quale è presente una botola collegata a piccolo mezzanino tramite scala retrattile, e terrazzo di circa 18 mq con locale tecnico. Si fa presente che il locale residenziale non è dotato di servizi igienici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 808, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico comunale generale in variante generale al piano regolatore generale adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 33 del 10 luglio 2002. Legge n. 1150/42 regolarmente approvato ed esecutivo, prevede come destinazione per la zona in cui ricade il bene, la zona A centro storico (Ais). In questa sottozona operano le norme del piano di recupero vigente, di cui all'art. 16 comma 2, al fine di salvaguardare il carattere originario del complesso urbanistico ed al tempo stesso, di migliorare le sue condizioni abitative generali, in modo da evitare l'abbandono dei fabbricati con la conseguente rovina, ed utilizzare, rivitalizzandolo, un patrimonio edilizio di valore sia culturale sia economico.

Prezzo base d'asta: € 26.070,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Del Carmine n. 47
Trattasi di appartamento elevantesi su piani terra e primo, composto al piano terra da cucina e al piano primo da una camera da letto, bagno e balcone, collegati tramite scala interna. L'accesso avviene da via



Del Carmine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 522, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico comunale generale in variante generale al piano regolatore generale adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 33 del 10 luglio 2002. Legge n. 1150/42 regolarmente approvato ed esecutivo, prevede come destinazione per la zona in cui ricade il bene, la zona A centro storico (Ais). In questa sottozona operano le norme del piano di recupero vigente, di cui all'art. 16 comma 2, al fine di salvaguardare il carattere originario del complesso urbanistico ed al tempo stesso, di migliorare le sue condizioni abitative generali, in modo da evitare l'abbandono dei fabbricati con la conseguente rovina, ed utilizzare, rivitalizzandolo, un patrimonio edilizio di valore sia culturale sia economico.

Prezzo base d'asta: € 35.490,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Delle Cimate n. snc, piano T - 1P
Trattasi di fabbricato per civile abitazione in zona sub urbana, località "Pelleccia", che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano) con corte esclusiva (126 mq) con fabbricato utilizzato come rimessa agricola ed un gazebo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 580, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 329-580
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico comunale generale in variante generale al piano regolatore generale adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 33 del 10 luglio 2002. Legge n. 1150/42 regolarmente approvato ed esecutivo, prevede come destinazione per la zona in cui ricade il bene la zona c3 zona di espansione di nuovo impianto. 1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale. 2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone C3, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono: a) residenziale; b) attrezzature private di uso pubblico; c) verde pubblico, verde privato; d) parcheggi; 3) Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, sedi di attività culturali. 4) Sono escluse: tutte le attività che producano inquinamento acustico. 5) Gli interventi ammessi nelle zone C3 sono:: a) In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme, nel rispetto di parametri previsti nelle tabelle allegate, sulla base del principio della perequazione urbanistica b) Il PUOC di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G. c) Nei volumi residenziali realizzabili (Ve) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti. d). Le aree (Ss) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune 6) le tipologie previste per le zone C3 sono: - edifici a schiera; - case uni, bi, tri o quadri-familiari; 7) Nella zona C3, per ogni abitante insediato o da insediare È prevista la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 30 di superficie coperta di costruzione.

Prezzo base d'asta: € 71.105,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.625,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Paliano (FR) - Via Della Cona snc, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 791, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	27,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è in pessime condizioni, sono state riscontrate danni da infiltrazione d'acqua e di umidità, risultano danni alle tinteggiature e agli intonaci delle pareti e del soffitto, la pavimentazione risulta danneggiata in diversi punti.		
Descrizione:	Trattasi di garage di 55 mq, al piano S1 di un fabbricato di maggiore consistenza con destinazione principale per civile abitazione. L'immobile è libero, è composto da unico locale di altezza uguale ad 3.20 m		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.070,00

Bene N° 2 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Paliano (FR) - Via Garibaldi n.145, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 808, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	47,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è in discrete condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di porzione immobiliare al secondo piano con accesso tramite scala e ballatoio esterni, composto da un unico locale a destinazione angolo cottura e soggiorno, nella quale è presente una botola collegata a piccolo mezzanino tramite scala retrattile, e terrazzo di circa 18 mq con locale tecnico. Si fa presente che il locale residenziale non è dotato di servizi igienici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla coniuge.		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.490,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Paliano (FR) - Via Del Carmine n. 47		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 522, Categoria A5	Superficie	50,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell' immobile si presenta in sufficienti condizioni generali, si riscontrano danni da infiltrazione d'acqua al primo piano, con danni alle tinteggiature alle pareti e al soffitto.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento elevantesi su piani terra e primo, composto al piano terra da cucina e al piano primo da una camera da letto, bagno e balcone, collegati tramite scala interna. L'accesso avviene da via Del Carmine.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.105,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Paliano (FR) - Via Delle Cimate n. snc, piano T - 1P		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 580, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 329-580	Superficie	152,21 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell' immobile si presenta in discrete condizioni generali, presenta un livello di finiture interne economico e presenta uno stato manutentivo nella media.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato per civile abitazione in zona sub urbana, località "Pelleccia", che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano) con corte esclusiva (126 mq) con fabbricato utilizzato come rimessa agricola ed un gazebo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta abitato dell'esecutato e dalla coniuge/comproprietaria.		

