
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	11
Premessa.....	11
Descrizione	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T	11
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T - 1	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone	14
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	14
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	14
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	15
Bene N° 11 - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1.....	15
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1.....	16
Lotto 1	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 2	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24

Titolarità	24
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 3.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	34
Precisazioni.....	34
Patti	34
Stato conservativo	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 4.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39

Titolarità	40
Confini	40
Consistenza	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali	41
Precisazioni.....	41
Patti	41
Stato conservativo	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli	43
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 5.....	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità	45
Confini	46
Consistenza	46
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali	47
Precisazioni.....	48
Patti	48
Stato conservativo	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali	49
Formalità pregiudizievoli	50
Normativa urbanistica	50
Regolarità edilizia	51
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Lotto 6.....	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51

Titolarità	52
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali	53
Precisazioni.....	53
Patti	54
Stato conservativo	54
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali	54
Formalità pregiudizievoli	55
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia	57
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Lotto 7	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Titolarità	58
Confini	58
Consistenza	58
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Dati Catastali	59
Precisazioni.....	59
Patti	59
Stato conservativo	60
Parti Comuni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali	60
Formalità pregiudizievoli	62
Normativa urbanistica	62
Regolarità edilizia	64
Vincoli od oneri condominiali.....	64
Lotto 8.....	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	64

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	64
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	64
Titolarità	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	64
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	65
Confini	65
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	65
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	65
Consistenza	65
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	65
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	66
Cronistoria Dati Catastali.....	66
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	66
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	66
Dati Catastali	67
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	67
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	67
Precisazioni.....	68
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	68
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	68
Patti	68
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	68
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	68
Stato conservativo	68
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	68
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	68
Parti Comuni.....	69
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	69
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	69
Servitù, censo, livello, usi civici	69
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	69
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	69

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	69
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	69
Stato di occupazione	69
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	70
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	70
Provenienze Ventennali	70
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	70
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	71
Formalità pregiudizievoli	72
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	72
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	72
Normativa urbanistica	72
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	72
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	73
Regolarità edilizia	74
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	74
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	74
Vincoli od oneri condominiali.....	74
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	74
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	74
Lotto 9.....	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Titolarità	75
Confini	75
Consistenza	75
Cronistoria Dati Catastali.....	76
Dati Catastali	76
Precisazioni.....	76
Patti	77
Stato conservativo	77
Parti Comuni.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici	77
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	77

Stato di occupazione	77
Provenienze Ventennali	78
Formalità pregiudizievoli	78
Normativa urbanistica	79
Regolarità edilizia	79
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Lotto 10	80
Completezza documentazione ex art. 567.....	80
Titolarità	80
Confini	81
Consistenza	81
Cronistoria Dati Catastali.....	81
Dati Catastali	82
Precisazioni.....	82
Patti	82
Stato conservativo	83
Parti Comuni.....	83
Servitù, censo, livello, usi civici	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione	83
Provenienze Ventennali	84
Formalità pregiudizievoli	85
Normativa urbanistica	86
Regolarità edilizia	86
Vincoli od oneri condominiali.....	87
Lotto 11	87
Completezza documentazione ex art. 567.....	87
Titolarità	88
Confini	88
Consistenza	88
Cronistoria Dati Catastali.....	89
Dati Catastali	89
Precisazioni.....	90
Patti	90
Stato conservativo	90
Parti Comuni.....	90
Servitù, censo, livello, usi civici	90
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91

Stato di occupazione	91
Provenienze Ventennali	91
Formalità pregiudizievoli	93
Normativa urbanistica	93
Regolarità edilizia	94
Vincoli od oneri condominiali.....	94
Stima / Formazione lotti.....	95
Lotto 1	95
Lotto 2	97
Lotto 3	98
Lotto 4	99
Lotto 5	100
Lotto 6	101
Lotto 7	102
Lotto 8	103
Lotto 9	105
Lotto 10	106
Lotto 11	111
Riserve e particolarità da segnalare.....	116
Riepilogo bando d'asta.....	119
Lotto 1	119
Lotto 2	120
Lotto 3	121
Lotto 4	122
Lotto 5	123
Lotto 6	124
Lotto 7	125
Lotto 8	126
Lotto 9	127
Lotto 10	128
Lotto 11	129
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2022 del R.G.E.	131
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 21.613,25	131
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 29.000,00	131
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 806,08	132
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 316,80	133
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 60,06	133
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 785,40	134

Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 600,88	134
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 693,50	135
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 2.574,00	136
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: -€ 13.370,00	136
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: -€ 6.060,00	137
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	138
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T	138
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T - 1	138
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone	138
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone	138
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone	138
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone	139
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone	139
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	139
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	139
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -	140
Bene N° 11 - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1	140
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1	140

INCARICO

All'udienza del 06/10/2022, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T (Coord. Geografiche: 41°40'53.7"N 13°27'16.5"E)
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41°40'58.1"N 13°27'15.8"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone (Coord. Geografiche: 41°41'00.7"N 13°28'16.4"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone (Coord. Geografiche: 41°41'07.1"N 13°27'45.2"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone (Coord. Geografiche: 41°41'06.9"N 13°27'43.9"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone (Coord. Geografiche: 41°41'03.0"N 13°28'21.1"E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone (Coord. Geografiche: 41°41'00.8"N 13°28'19.8"E)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - - (Coord. Geografiche: 41°39'23.6"N 13°31'49.7"E)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - - (Coord. Geografiche: 41°39'27.2"N 13°31'48.6"E)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - - (Coord. Geografiche: 41°39'41.6"N 13°31'57.0"E)
- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1 (Coord. Geografiche: 41°39'10.8"N 13°30'11.2"E)
- **Bene N° 12** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1 (Coord. Geografiche: 41°39'10.8"N 13°30'11.2"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VEROLI (FR) - CONTRADA COLLEBERARDI, PIANO S1 - T

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, su due livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Veroli, in provincia di Frosinone, precisamente in Contrada Colleberardi, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km.

La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte nel centro del paese di Veroli.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, come anticipato in premessa, si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, non collegati internamente tra loro. Al piano terra, infatti, si accede solo dall'ingresso posto sulla corte antistante il fabbricato. Per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti, al piano terra si trovano: ingresso/disimpegno, due stanze da letto, pranzo/soggiorno, un bagno, una camera da letto con accesso dall'esterno. Al piano seminterrato, invece, si trovano cantina e garage, con la cantina adibita a cucina rustica, un bagno, un portico antistante l'ingresso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA COLLEBERARDI, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato attualmente censito come unità in corso di costruzione (cat. catastale F/3), ubicato in una zona rurale del comune di Veroli, in provincia di Frosinone, precisamente in Contrada Colleberardi, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune.

L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il compendio di cui trattasi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km.

La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Veroli.

L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, risulta essere censita come in corso di costruzione. Durante il sopralluogo, è stato verificato che il compendio si compone di due costruzioni attigue che, date le loro caratteristiche costruttive, è possibile ipotizzare siano state realizzate in epoche differenti, ovvero: un fabbricato su due livelli, interamente realizzato con struttura portante in pietra calcarea e copertura a falde, di vecchissima costruzione, ed un secondo immobile con struttura mista in muratura e conglomerato cementizio armato, anch'esso su due livelli (seminterrato e terra) completamente privo di finiture.

Entrambe le costruzioni versano in avanzato stato di degrado e fatiscenza tali da renderle inagibili ed inutilizzabili. Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere esclusivamente alla porzione di fabbricato in conglomerato cementizio armato in quanto il manufatto in pietra risultava chiuso ed inaccessibile a causa del precario stato manutentivo. La debitrice esecutata, infatti, segnalava il pericolo di crollo di porzioni del tetto. L'avanzato stato di degrado delle costruzioni ed il sussistente pericolo di cedimenti delle strutture, non consentivano di stazionare all'interno della costruzione rendendo di fatto impossibile procedere con i rilievi metrici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CARBONE

Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 116 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli. Il terreno è raggiungibile percorrendo a piedi per circa 300 metri, uno stradello sterrato, classificabile come stradello interpodereale, all'interno di una zona boscosa.

Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 4580 mq ed è suddiviso in due porzioni: parte a bosco ceduo e parte a seminativo arborato. Attualmente il terreno risulta incolto ed in parte occupato da alberi di alto fusto. Il soprassuolo è perlopiù caratterizzato da specie erbacee.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CARBONE

Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 140 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il terreno è raggiungibile direttamente da strada pubblica contrada carvone.

Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 1440 mq ed è coltivato ad uliveto.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CARBONE

Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 32 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il terreno è raggiungibile direttamente da strada pubblica contrada Carbone.

Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 210 mq ed è coltivato ad uliveto.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CARBONE

Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 72 particella 294 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone.

Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 3.570 mq con soprassuolo ricoperto da specie arboree di alto fusto che formano un fitto bosco.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CARBONE

Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 121 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone.

Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 4.060 mq, lasciato incolto con soprassuolo di specie erbacee e alberi di alto fusto. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpoderale.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 21 particella 160 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone.

Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 4 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 700 mq, lasciato incolto con soprassuolo ricoperto da alberi di alto fusto che formano un fitto bosco. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpoderale.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 21 particella 34 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone.

Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 4 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 690 mq, lasciato incolto con soprassuolo ricoperto da alberi di alto fusto che formano un fitto bosco. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpoderale.

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 17 particella 461 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone.

Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 5 km dal terreno.

Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 3.960 mq, ed è coltivato. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpoderale.

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

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA COLLE PUPAZZO, PIANO S1 - T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, su tre livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Colle Pupazzo, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km.

La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Monte San Giovanni Campano. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, come anticipato in premessa, si sviluppa su tre piani, di cui il primo seminterrato ed i rimanenti fuori terra. Al piano terra si accede dall'ingresso posto su una corte antistante. Il piano seminterrato, al quale si accede dalla corte esterna, è composto da un soggiorno con angolo cottura, delimitato da muretto, da bagno con doccia, da un ripostiglio e da una camera da letto. Al piano terra si trovano, invece, un soggiorno con angolo cottura e bagno con vasca idromassaggio e doccia, scala in legno interna per l'accesso al piano primo, a sua volta costituito da tre camere da letto, un bagno, e balcone continuo su tre lati.

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

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA COLLE PUPAZZO, PIANO S1 - T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, identificato catastalmente al foglio 19 particella 1106 sub. 2, distribuito su tre livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Colle Pupazzo, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune.

L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km.

La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Monte San Giovanni Campano.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, di cui il primo seminterrato ed i rimanenti fuori terra. Al piano terra si accede dall'ingresso posto su una corte antistante. Il piano seminterrato, al quale si accede dalla corte esterna, è composto da un soggiorno con angolo cottura, delimitato da muretto, da bagno, ripostiglio e da una cantina con ingresso indipendente. Al piano terra si trovano, invece, un soggiorno con angolo cottura e bagno, scala in legno interna per l'accesso al piano primo, a sua volta costituito da tre camere da letto, un bagno, e balcone continuo su tre lati.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T

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 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con:

- Foglio 69 mappale 957 (NORD)
- Foglio 69 mappale 959 (SUD)
- Foglio 69 mappale 956 (EST)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,40 mq	35,20 mq	0,40	14,08 mq	2,40 m	S1
Cantina	18,60 mq	24,80 mq	0,40	9,92 mq	2,40 m	S1
Abitazione	75,40 mq	126,65 mq	1,00	126,65 mq	3,00 m	T
Portico	8,50 mq	9,65 mq	0,50	4,83 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				155,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 26/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 953, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani
Dal 12/05/1997 al 26/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 953, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 188,51

		Piano S1-T
Dal 12/05/1997 al 05/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 953, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 188,51 Piano S1-T
Dal 26/09/1999 al 05/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 953, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 157 mq Rendita € 188,51 Piano S1-T
Dal 05/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 953, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 188,51 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 17/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 953, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 188,51 Piano S1-T
Dal 17/04/2018 al 01/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 953, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 157 mq Rendita € 188,51 Piano S1-T

Dalle verifiche eseguite è stato riscontrato che 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
	69	953		2	A2	2	5 vani	157 mq	188,51 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato riscontrato che non sussiste corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

Nella parte antistante la porta di ingresso al garage, infatti, è presente un portico realizzato in legno, non rappresentato graficamente in planimetria.

Inoltre, il vano indicato in planimetria come cantina, è stato adibito a cucina rustica. E' presente anche un piccolo bagno, anch'esso non rappresentato graficamente nella planimetria catastale in atti.

Al piano terra si rileva la presenza di un ampio terrazzo con scalinata di accesso, non rappresentato in planimetria, ma che, a parere dello scrivente, dovrebbe essere anch'esso graficizzato sull'elaborato.

A parere dello scrivente, le difformità riscontrate possono essere regolarizzabili mediante aggiornamento della scheda catastale, quantificando i costi da sostenere per le suddette regolarizzazioni catastali in circa 500 euro, previa verifica della loro sanabilità da un punto di vista urbanistico.

Come si evince dalla certificazione notarile e dalle verifiche eseguite presso le banche dati dell'Agenzia del Territorio, la particella 953 deriva dalle particelle 957 ex 346 e 959 ex 948.

Come si rileva dalla visura storica per immobile, aggiornata al 11/10/2022 e prodotta dallo scrivente CTU, il primo censimento dell'unità immobiliare risale all'anno 1991, avvenuto a seguito di:

- COSTITUZIONE in atti dal 28/10/1991 (n. 3348/1989).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

In sede di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, come dichiarato dalla parte debitrice presente, è stato rilevato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere occupata dal Sig. **** Omissis ****, presente in sede di accesso ai luoghi, e dalla Sig. ra **** Omissis ****, entrambi comproprietari del bene.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 21/10/2022, è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento si trova in discrete condizioni di manutenzione, sia internamente che esternamente, e non presenta particolari evidenze di degrado.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU presso l'UTC del comune di Veroli (FR), e dagli atti di provenienza, è emerso che l'immobile non è gravato da usi civici, o da vincoli di livello censo e servitù di qualsivoglia natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di perizia di stima, è stato realizzato in data anteriore al 1967. La sua struttura portante è del tipo misto: parte in muratura, parte in conglomerato cementizio armato.

L'altezza utile interna è di 3,00 mt. I solai sono stati presumibilmente realizzati con struttura in laterocemento. I tramezzi interni sono in laterizio. La copertura del fabbricato, è a falde inclinate del tipo a padiglione con struttura portante in legno.

La pavimentazione interna all'appartamento è in grès di vari colori e dimensioni.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in parte con piastrelle di grès, in parte intonacate e tinteggiate.

Le pareti esterne, sono anch'esse intonacate e tinteggiate a tempera di colore giallo, con ricorsi in mattoni del tipo "faccia a vista" a fare da cornici agli infissi esterni ed al portone di ingresso.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera e sistema oscurante con tapparelle in PVC. Gli infissi interni sono in legno. Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia. L'unità immobiliare è termoautonoma, con caldaia e radiatori per la distribuzione del calore nei vari ambienti, e dotata di impianto di climatizzazione estiva.

Lo scarico dei reflui domestici avviene nella rete fognante comunale, come da informazioni reperite sul posto.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, come dichiarato dalla parte debitrice presente, è stato rilevato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere occupata dal Sig. **** Omissis **** presente in sede di accesso ai luoghi, e dalla Sig. ra **** Omissis ****, in qualità di comproprietari del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1966	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Forleo	02/02/1966	24457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Frosinone	13/09/1966	8157	7362
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/1966	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro si Frosinone	15/03/1963		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	07/11/1966	10474	9538
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone		93	164
Dal 20/02/2007	**** Omissis ****	Denuncia di successione - Eredità devoluta per legge			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	22/09/2000	92	639
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	20/02/2007	5235	3141
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro	22/09/2000	92	639

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla relazione notarile e dalle ricerche eseguite dallo scrivente, non si evince la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della dichiarazione di successione contro **** Omissis **** ed in favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Frosinone il 06/06/2018
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 1343
Quota: 2/9
Importo: € 182.289,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.144,92
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 05/06/2018
N° repertorio: 3362
N° raccolta: 4718

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Frosinone il 20/02/2007
Reg. gen. 5235 - Reg. part. 3141
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale".

Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune, è emerso quanto segue:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 69 particella 953, ricade per lo 0,89 % in zona omogenea di PRG "S1" e per la restante parte in zona G2, ovvero "FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE".

Per quanto riguarda la zona "S1" Tale sottozona comprende il Centro Storico di Veroli quello di Scifelli e Colleberardi.

Per il centro storico di Veroli sono state individuate n°7 zone di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge n°

457/78 e contraddistinte con le sigle S1a, S1b, S1c, S1d, S1e, S1f, S1g. I Piani di recupero, per le zone "S1f e "S1g", dovranno in particolare prevedere:

- sistemazione della viabilità in funzione della galleria di attraversamento il Centro Storico;
- dotazione di idonei spazi per parcheggi a servizio del Centro Storico;
- percorsi pedonali meccanizzati per l'accesso al Centro Storico;
- individuazione e recupero di contenitori esistenti in funzione di attività amministrative e culturali.

Per i centri di Scifelli e Colleberardi le zone di recupero coincidono con i perimetri delle rispettive sottozone.

- Le sottozone "S1" si attuano mediante la redazione di Piani di Recupero (PR) ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78 nell'ambito dei quali saranno precisati i tipi di intervento descritti dall'art.3 1 della medesima Legge, con esclusione della Ristrutturazione Urbanistica.

Saranno altresì consentiti tutti gli altri interventi contemplati da provvedimenti normativi finalizzati al recupero storico architettonico e funzionale degli aggregati edilizi storici. In attesa dell'attuazione dei piani di recupero sono consentiti per gli immobili esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo così come descritti dall'art. 12 delle presenti Norme, ma con i limiti di seguito specificati:

- Gli interventi di cui sopra devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri strutturali e tipologici dell'edificio conservandone gli elementi architettonici e decorativi esistenti.

Per quanto riguarda la zona "G2", sono quelle parti di territorio, in conformità alla Legge 431/78, laterali i corsi d'acqua pubblica, come indicato nelle tavole di P.R.G., e circostanti le sorgenti naturali per un raggio di ml.50,00, in cui è vietato ogni edificazione per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali. La capacità edificatoria calcolata secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria relativa alla zona interessata dovrà essere realizzata all'esterno della fascia di rispetto.

In dette fasce di rispetto è vietato ogni tipo di costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio agrario di valore (PTPR TAV. A - art. 26), e nel paesaggio degli insediamenti urbani (PTPR TAV. A e TAV. B - art. 28).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

Dalle verifiche eseguite presso l'UTC del comune di Veroli mediante richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata a mezzo pec in data 12/10/2022 e protocollata dallo stesso comune con il n. 23833, non sono stati rinvenuti titoli di legittimità riguardanti il fabbricato oggetto di richiesta.

Allegata alla presente relazione, l'attestazione rilasciata dal comune di Veroli in data 29/11/2022 relativamente all'irreperibilità di titoli edilizi di cui alla richiesta di accesso agli atti amministrativi.

Trattandosi di immobile realizzato in epoca antecedente al 1967, data l'assenza di concessione edilizia e del progetto allegato, è stata eseguita una verifica di conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo impianto, dalla quale è stato riscontrato che non sussiste corrispondenza.

Le difformità presenti sono state rilevate al piano primo piano sottostada.

Nella parte antistante la porta di ingresso, infatti, è presente un portico realizzato in legno, non rappresentato graficamente in planimetria.

Inoltre, il vano indicato come cantina, è stato adibito a cucina rustica. E' presente inoltre un piccolo bagno, anch'esso non rappresentato graficamente nella planimetria catastale in atti.

A parere dello scrivente, si può procedere con la regolarizzazione del bagno mediante istanza urbanistica da presentare in sanatoria presso lo sportello unico per l'edilizia del comune di Veroli, quantificandone i costi in circa 1.500,00 euro di spese tecniche oltre la sanzione di circa euro 1.000 prevista dal dpr 380/2001 per lavori realizzati in assenza di titolo edilizio.

Per quanto riguarda la cucina realizzata in luogo della cantina, questa non risulta essere sanabile in quanto presupporrebbe un cambio di destinazione d'uso con conseguente incremento volumetrico non assentito. Bisognerà, pertanto, considerare il ripristino dello stato dei luoghi, quantificandone i costi in circa 2.000 euro.

Per quanto riguarda la struttura porticata in legno, questa non risulta essere sanabile e pertanto sarà necessaria la demolizione del manufatto con ripristino dello stato dei luoghi, quantificando i costi da sostenere per, istanza urbanistica, demolizione e smaltimento del materiale di risulta in circa 2.000 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è inserita in un contesto condominiale e pertanto non sussistono vincoli od oneri condominiali gravanti sul bene.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T - 1

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, si evince che il bene risulta essere stato posto in vendita per la quota in capo a **** Omissis ****, ovvero per la quota di 1/2 di piena proprietà e **** Omissis **** per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Si segnala un disallineamento tra le quote pignorate e la titolarità del bene che, dalle analisi svolte dal sottoscritto CTU e dalla certificazione notarile, risulta essere in capo a **** Omissis **** per la quota di 1/1 di piena proprietà in comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con i seguenti mappali.

Foglio 83 particella 140 (NORD)

Foglio 83 particella 160 (SUD)

Foglio 83 particella 750 - 748 - 1544 (EST)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio in corso di costruzione	190,00 mq	210,00 mq	1,00	210,00 mq	0,00 m	T
Edificio in corso di costruzione	65,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				290,00 mq		

Durante il sopralluogo è stato verificato che l'unità immobiliare è composta da due costruzioni attigue che, date le loro caratteristiche costruttive, è possibile ipotizzare siano state realizzate in epoche differenti, ovvero: un fabbricato su due livelli, interamente realizzato con struttura portante in pietra calcarea e copertura a falde, di vecchissima costruzione, ed un secondo immobile con struttura mista in muratura e conglomerato cementizio armato, anch'esso su due livelli (seminterrato e terra) completamente privo di finiture ed infissi. Entrambe le costruzioni versano in avanzato stato di degrado e fatiscenza tali da renderle inagibili ed inutilizzabili, come documentato dai rilievi fotografici allegati alla presente.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere esclusivamente alla porzione di fabbricato in muratura e conglomerato cementizio armato, pur con le cautele del caso, in quanto il manufatto in pietra risultava chiuso ed inaccessibile a causa delle sue condizioni di conservazione. Infatti, l'avanzato stato di degrado delle costruzioni ed il pericolo di cedimenti strutturali, non consentivano al CTU di procedere con i rilievi metrici.

In data 10/11/2022, lo scrivente relazionava al custode delegato Dott. Stefano Scerrato, in merito allo stato di degrado e fatiscenza dei fabbricati, ritenendo opportuno procedere con la messa in sicurezza del sito.

Date le condizioni dei fabbricati, la consistenza del fabbricato veniva pertanto desunta su base cartografica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2007 al 17/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 154 Categoria F3
Dal 17/08/2008 al 13/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 154 Categoria F3
Dal 13/04/2012 al 17/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 154 Categoria F3
Dal 17/04/2018 al 20/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 154 Categoria F3
Dal 20/10/2020 al 01/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 154 Categoria F3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	154			F3						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra la categoria catastale e l'effettivo stato dei luoghi.

Infatti date le condizioni di avanzato stato di degrado e fatiscenza, nonché la totale inagibilità della struttura, a parere dello scrivente si ritiene necessario procedere con la variazione catastale dalla categoria F/3 (unità in corso di costruzione) alla categoria F/2 (unità collabente).

Per unità in corso di costruzione, infatti, si intende un'unità immobiliare di nuova costruzione, non ancora ultimata.

Come si rileva dalla visura storica per immobile, aggiornata al 11/10/2022 e prodotta dallo scrivente CTU, il primo censimento dell'unità immobiliare risale all'anno 2007, avvenuto a seguito di:

- COSTITUZIONE del 02/02/2007 Pratica n. FR0029480 in atti dal 02/02/2007 COSTITUZIONE (n. 329.1/2007)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

In sede di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, è stato verificato che il fabbricato è libero da occupanti. Le condizioni di degrado e fatiscenza in cui versa, rendono gli immobili inagibili ed inutilizzabili.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 21/10/2022, è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento versa in avanzato stato di degrado e fatiscenza. La parte debitrice segnalava il pericolo di possibili cedimenti strutturali della copertura a falde, verificatisi anche in epoca recente.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU presso l'UTC del comune di Veroli (FR), è emerso che l'immobile non è gravato da usi civici, o da vincoli di livello censo e servitù di qualsivoglia natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di perizia di stima, è stato realizzato in data anteriore al 1967. La sua struttura portante è del tipo misto: parte in muratura, parte in conglomerato cementizio armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/2002	**** Omissis ****	Atto di donazione - Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate di Sora	21/10/2002	242844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	04/11/2002	19696	14563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Frosinone				
Dal 19/02/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate di Sora	03/02/2004	263536	38332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	19/02/2004	4711	3475
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari e dalla relazione notarile ventennale, è stato rilevato che: a ##Cretaro Pio la quota del bene distinto al foglio 83 particella 154, era pervenuta per giusti

e legittimi titoli e possesso ultraventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 12/03/2018
Reg. gen. 4151 - Reg. part. 552
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 187.980,07
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 12/03/2018
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Frosinone il 06/06/2018
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 1343
Quota: 1/1
Importo: € 182.289,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 91.144,92
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 05/06/2018
N° repertorio: 3362
N° raccolta: 4718
Note: Come si evince dalla certificazione notarile, la presente grava su immobili censiti al catasto del comune di Veroli al Foglio 69 part. 953, Foglio 71 part. 116, foglio 83 part. 154.

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**
Trascritto a Frosinone il 18/07/2008
Reg. gen. 15816 - Reg. part. 10648
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2530 del 05/10/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 1047 del 22/06/2017 (INEFFICACIA PARZIALE)
- **ATTO TRA VIVI - PROMESSE DI VENDITA**
Trascritto a Frosinone il 01/03/2010
Reg. gen. 4122 - Reg. part. 2523

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2531 del 05/10/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 1048 del 22/06/2017 (INEFFICACIA PARZIALE)

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI**

Trascritto a Frosinone il 13/09/2012

Reg. gen. 17265 - Reg. part. 13879

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Come si evince dalla relazione notarile, con la presente trascrizione, si richiede di dichiarare la nullità dell'atto di donazione trascritto il 18/07/2008 R.G. 15816 R.P. 1064 e del preliminare di compravendita trascritto il 01/03/2010 R.G. 4122 e R.P. 2523 relativamente alla quota indivisa (pari ad 1/2 di piena proprietà, già di proprietà di Cretaro Alessia. Ciò in quanto le parti si sono determinate a concluderlo esclusivamente per un motivo illecito ex art. 1345 c.c.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**

Trascritto a FROSINONE il 22/06/2017

Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1047

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL TRIBUNALE DI FROSINONE, CON SENTENZA N.557 EMessa IN DATA 28/04/2017, HA ACCERTATO E DICHIARATO CHE L'ATTO DI DONAZIONE ROGATO DAL NOTAIO RAPONI FRANCESCO DA FROSINONE IN DATA 17/07/2008, REP.43418/18748, TRASCRITTO IN DATA 18/07/2008 AI NN.15816/10648, NELLA PARTE IN CUI HA AD OGGETTO LA QUOTA DEL CINQUANTA PER CENTO DI PROPRIETA' DI CRETATO ALESSIA, E' ASSOLUTAMENTE SIMULATO E, PERTANTO, PRIVO DI QUALSIVOGLIA EFFETTO. IL TUTTO AI SENSI DELL'ATTO STESSO AL QUALE ABBIASI, PERALTRO, PIENO RIFERIMENTO. I SOGGETTI CONTRO E A FAVORE SONO QUELLI DELLA FORMALITA' ORIGINALE.

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**

Trascritto a Frosinone il 22/06/2017

Reg. gen. 9625 - Reg. part. 1048

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: IL TRIBUNALE DI FROSINONE, CON SENTENZA N.557 EMessa IN DATA 28/04/2017, HA ACCERTATO E DICHIARATO CHE LA PROMESSA DI VENDITA, ROGATA IN DATA 26/02/2010 DAL NOTAIO GIOVANNI PIACITELLI DA FROSINONE, REP.66394, TRASCRITTA IN DATA 01/03/2010 AI NN.4122/2523, NELLA PARTE IN CUI HA AD OGGETTO LA QUOTA DEL CINQUANTA PER CENTO DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA PAGLIA TAMARA, PERVENUTALE DA POTERE DELLA SIGNORA CRETARO ALESSIA CON ATTO DI DONAZIONE RICEVUTO IN DATA 17/07/2008 DAL NOTAIO RAPONI FRANCESCO DA FROSINONE E TRASCRITTO IN DATA 18/07/2008 AI NN.15816/10648, E'

ASSOLUTAMENTE SIMULATA E, PERTANTO, PRIVA DI QUALSIVOGLIA EFFETTO. IL TUTTO AI SENSI DELL'ATTO AL QUALE ABBIASI, PERALTRO, PIENO RIFERIMENTO. I SOGGETTI CONTRO E A FAVORE SONO QUELLI DELLA FORMALITA' ORIGINALE.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale". Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 83 particella 154, ricade per il 100% in zona omogenea di PRG "S1".

Per quanto riguarda la zona "S1" Tale sottozona comprende il Centro Storico di Veroli quello di Scifelli e Colleberardi.

Per il centro storico di Veroli sono state individuate n°7 zone di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge n° 457/78 e contraddistinte con le sigle S1a, S1b, S1c, S1d, S1e, S1f, S1g. I Piani di recupero, per le zone "S1f" e "S1g", dovranno in particolare prevedere:

- sistemazione della viabilità in funzione della galleria di attraversamento il Centro Storico;
- dotazione di idonei spazi per parcheggi a servizio del Centro Storico;
- percorsi pedonali meccanizzati per l'accesso al Centro Storico;
- individuazione e recupero di contenitori esistenti in funzione di attività amministrative e culturali.

Per i centri di Scifelli e Colleberardi le zone di recupero coincidono con i perimetri delle rispettive sottozone.

- Le sottozone "S1" si attuano mediante la redazione di Piani di Recupero (PR) ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78 nell'ambito dei quali saranno precisati i tipi di intervento descritti dall'art.3 1 della medesima Legge, con esclusione della Ristrutturazione Urbanistica.

Saranno altresì consentiti tutti gli altri interventi contemplati da provvedimenti normativi finalizzati al recupero storico architettonico e funzionale degli aggregati edilizi storici. In attesa dell'attuazione dei piani di recupero sono consentiti per gli immobili esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo così come descritti dal l'art. 12 delle presenti Norme, ma con i limiti di seguito specificati:

- Gli interventi di cui sopra devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri strutturali e tipologici dell'edificio conservandone gli elementi architettonici e decorativi esistenti.

Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio agrario di valore (PTPR TAV. A - art. 26), e nel paesaggio degli insediamenti urbani (PTPR TAV. A e TAV. B - art. 28).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche eseguite presso l'UTC del comune di Veroli mediante richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata a mezzo pec in data 12/10/2022 e protocollata dallo stesso comune con il n. 23833, non sono stati rinvenuti titoli di legittimità riguardanti il fabbricato oggetto di richiesta.

Allegata alla presente relazione, l'attestazione rilasciata dal comune di Veroli in data 29/11/2022 relativamente all'irreperibilità di titoli edilizi di cui alla richiesta di accesso agli atti amministrativi.

Dalle verifiche eseguite presso l'UTC del comune di Veroli mediante richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata a mezzo pec in data 12/10/2022 e protocollata dallo stesso comune con il n. 23833, non sono stati rinvenuti titoli edilizi di legittimità riguardanti il fabbricato oggetto di richiesta.

Allegata alla presente relazione, l'attestazione rilasciata dal comune di Veroli in data 29/11/2022 relativamente all'irreperibilità di titoli edilizi di cui alla richiesta di accesso agli atti amministrativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è inserita in un contesto condominiale e non sussistono pertanto vincoli od oneri condominiali gravanti sul bene.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone

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 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti particelle:

- part. 121 (EST);
- part. 195 (OVEST);
- part. 118 (SUD);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4580,00 mq	4580,00 mq	1,00	4580,00 mq	0,00 m	-
Totale superficie convenzionale:				4580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4580,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 26/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 116 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 45 80 Reddito dominicale € 5,91 Reddito agrario € 5,91
Dal 26/09/1999 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 116 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 45 80 Reddito dominicale € 5,91 Reddito agrario € 5,91
Dal 09/03/2007 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 116, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 34 80 Reddito dominicale € 4,49 Reddito agrario € 4,49
Dal 09/03/2007 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 116, Porz. AA Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 00 Reddito dominicale € 2,27 Reddito agrario € 0,34
Dal 21/12/2016 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 116, Porz. AA Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 00

		Reddito dominicale € 2,27 Reddito agrario € 4,49
Dal 21/12/2016 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 116, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 34 80 Reddito dominicale € 4,49 Reddito agrario € 4,49

Dalle verifiche eseguite, è stato rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	116		AA		Bosco ceduo	2	00 11 00 mq	2,27 €	0,34 €	
71	116		AB		Seminativo arborato	4	00 34 80 mq	4,49 €	4,49 €	

Corrispondenza catastale

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

In sede di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, è stato verificato che sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale e quella esistente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

A seguito di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è libera da occupanti.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il terreno risulta incolto ed in parte occupato da alberi di alto fusto. Il soprassuolo è perlopiù caratterizzato da specie erbacee.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare di cui alla presente relazione non è inserita in un contesto condominiale e non condivide con altre unità, parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Veroli (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto al foglio 71 particella 116 non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, privo di fabbricati sovrastanti, ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del terreno è di circa 4.580 mq ed è suddiviso in due porzioni: parte a bosco ceduo e parte a seminativo arborato.

Attualmente il terreno risulta incolto ed in parte occupato da alberi di alto fusto. Il soprassuolo è perlopiù caratterizzato da specie erbacee.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno si presenta allo stato incolto, privo di fabbricati sovrastanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 07/11/1966	**** Omissis ****	Atto di Divisione

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VincenzoForleo	02/02/1966	24457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	13/09/1966	8157	7362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2007	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	22/09/2000	92	639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	20/02/2007	5235	3141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Frosinone			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla relazione notarile e dalle ricerche eseguite dallo scrivente, non si evince la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della dichiarazione di successione contro **** Omissis **** ed in favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 13/04/2010
Reg. gen. 7249 - Reg. part. 1570
Quota: 2/9
Importo: € 187.980,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 187.980,07
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 24/11/2009
N° repertorio: 9283
N° raccolta: 2009
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Frosinone il 06/06/2018
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 1343
Quota: 2/9
Importo: € 182.289,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.144,92
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 05/06/2018
N° repertorio: 3362
N° raccolta: 4718

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a FROSINONE il 20/02/2007
Reg. gen. 5235 - Reg. part. 3141
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale".
Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 71 particella 116, ricade:

- in parte in zona omogenea di PRG "E-SOTTOZONA "E2" AGRICOLA DI ATTENZIONE";
- in parte in zona omogenea di PRG "SOTTOZONA "G2" FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE;
- in parte in zona omogenea di PRG SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE;

Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA "E2" AGRICOLA DI ATTENZIONE" tale sottozona comprende quelle aree in cui l'attività produttiva agricola e il sistema morfologico concorrono alla valorizzazione del paesaggio. In tale sottozona è ammesso, oltre alla manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria restauro conservativo e la ristrutturazione con il mantenimento del numero delle unità edilizie esistenti, la nuova edificazione come descritta nella sottozona agricola normale, nel rispetto dei seguenti parametri:

- + Lotto minimo per l'edificazione residenziale = mq.20.000
- + Indice di fabbricabilità fondiaria per annessi agricoli) (1ff) = 0.025mc./mq.
- + Indice di fabbricabilità fondiaria per residenza) = 0,025mc./mq.
- + Altezza massima (H.max) = ml.4,50 63
- + Distanza dai confini = ml.5,00
- + Distanza dalle strade = secondo quanto prescritto all'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3.

Per le aziende agricole la cui attività comprende anche quella dell'agriturismo, in conformità delle Leggi vigenti, è consentito il cambiamento di destinazione d'uso riguardante quelle attività descritte all'art.7 punto 7.2e punto7.3.

Per quanto riguarda la zona "G2", sono quelle parti di territorio, in conformità alla Legge 431/78, laterali i corsi d'acqua pubblica, come indicato nelle tavole di P.R.G., e circostanti le sorgenti naturali per un raggio di ml.50,00, in cui è vietato ogni edificazione per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali. La capacità edificatoria calcolata secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria relativa alla zona interessata dovrà essere realizzata all'esterno della fascia di rispetto.

In dette fasce di rispetto è vietato ogni tipo di costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA "E4 - SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE" Tale sottozona comprende le aree coperte prevalentemente da essenze arboree, quali boschi radi e boschi a normale densità, siano essi rappresentati da essenze ad alto fusto, a ceduo e a ceduo composto nonché le commistioni con essenze diverse come castagneto e/o uliveti, qualora contribuiscono alla formazione della macchia boscata.

In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, economico-produttivo, energetico e sociale, che tali ambiti esplicano, occorre che tutte le forme di utilizzazione siano conformi alla Legge n° 3267/1923 e dalla L.R. 46/1977. Potranno essere effettuati, in deroga a quanto detto in precedenza, gli interventi previsti all'interno di appositi piani economici di assestamento, di specifici piani di intervento, o, meglio di piani di

utilizzazione, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano stesso.

In assenza di detto piano, per la aree in esame è vietato qualsiasi intervento, compresi i tagli ordinari, salvo per quest' ultimi, specifiche approvazioni da parte del competente Ufficio decentrato per le foreste.

Il piano, in particolare deve prevedere oltre le ordinarie operazioni colturali e di taglio anche:

- intendenti migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica,
- gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque;
- le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, per la protezione e per la fruizione del bosco, le linee tagliafuoco, i punti fissi di imposta per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi;
- la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento:

- a) all'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento di animali selvatici' con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, per l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali;
- b) alle attività turistico-ricreative, con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta ed ecologica fruizione del bosco;
- o) alla raccolta dei prodotti del sottobosco, con la indicazione delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco.

In detta sottozona è consentito, oltre la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la nuova edificazione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.00lmc./mq. con il lotto minimo di intervento pari a mq.50.000 e nel rispetto delle distanze dalle strade secondo quanto prescritto all'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3. In ogni caso l'edificazione potrà avvenire nelle radure lebere da alberi e, quando ciò non sia

assolutamente possibile, in modo tale che sia garantita la salvaguardia e la valorizzazione del verde. Sono altresì proibiti campeggi, stazionamento di campers o roulotte, costruzioni legate alle attività agroturistiche.

Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio naturale (PTPR TAV. A - art. 22), ed è soggetto a vincolo di protezione delle aree boscate (PTPR TAV. B - art. 39).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata a nome del debitore esecutato e dei precedenti proprietari dell'immobile, è emerso che per l'immobile distinto in catasto al Foglio 71 particella 116 non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante il rilascio di eventuali titoli edilizi abilitativi e/o concessioni in sanatoria, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone

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 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti particelle:

- part. 29 (NORD);
- STRADA PUBBLICA (OVEST);
- part. 318 (SUD);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1440,00 mq	1440,00 mq	1,00	1440,00 mq	0,00 m	-
Totale superficie convenzionale:				1440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1440,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 26/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 14 40 Reddito dominicale € 3,72

		Reddito agrario € 3,72
Dal 26/09/1999 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 14 40 Reddito dominicale € 3,72 Reddito agrario € 3,72
Dal 21/12/2016 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 14 40 Reddito dominicale € 3,72 Reddito agrario € 3,72

Dalle verifiche eseguite, è stato rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	140				Seminativo arborato	3	00 14 40 mq	3,72 €	3,72 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale e quella esistente. E' stato rilevato, infatti, che il terreno è coltivato ad uliveto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

A seguito di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è libera da occupanti.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si trova in buono stato di manutenzione ed è coltivato ad uliveto.

PARTI COMUNI

Il terreno di cui alla presente relazione non è inserito in un contesto condominiale e non condivide con altre unità, parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Veroli (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto al foglio 71 particella 140 non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, privo di fabbricati sovrastanti, ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del terreno è di circa 1.440 mq. Attualmente il terreno è coltivato ad uliveto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno si presenta allo stato incolto, privo di fabbricati sovrastanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/2007	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	22/09/2000	92	639

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Frosinone	20/02/2007	5235	3141
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Frosinone			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla relazione notarile e dalle ricerche eseguite dallo scrivente, non si evince la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della dichiarazione di successione contro **** Omissis **** ed in favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti.

Dalle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei registri immobiliari, e dalla relazione notarile, non si evince la provenienza del bene anteriormente il ventennio, al dante causa **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 13/04/2010
Reg. gen. 7249 - Reg. part. 1570
Quota: 2/9
Importo: € 187.980,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 187.980,07
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 24/11/2009
N° repertorio: 9283
N° raccolta: 2009
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Frosinone il 06/06/2018
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 1343

Quota: 2/9
Importo: € 182.289,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 91.144,92
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 05/06/2018
N° repertorio: 3362
N° raccolta: 4718

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a FROSINONE il 20/02/2007
Reg. gen. 5235 - Reg. part. 3141
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale".
Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 71 particella 140, ricade:

- PER IL 100% in zona omogenea di PRG "E-SOTTOZONA E1 AGRICOLA NORMALE";

Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA E1 AGRICOLA NORMALE" Tale sottozona comprende in prevalenza le aree coltivate a oliveti, vigneti e terreni in normale avvicendamento culturale, senza particolari caratteristiche di paesaggio.

In essa sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia con il mantenimento del numero delle unità edilizie esistenti;
- Demolizione e ricostruzione secondo le modalità previste dall'art. 12 punto 12.7 delle presenti Norme di Attuazione.
- Interventi di nuova costruzione riguardanti:
 - a) le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, fabbricati adibiti all'allevamento aziendale nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità fondiaria (Iff) di 0,07mc./mq.
 - b) edilizia residenziale nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,03mc./mq. su lotto

minimo di mq.10.000. Ai fini dell'edificabilità non è possibile l'accorpamento di lotti non contigui. Tali interventi di edificazione dovranno inoltre osservare i seguenti parametri: Altezza massima pari a ml.7.50 distanza dai confini ml.5.00; per quanto riguarda le distanze dalle strade si dovrà fare riferimento a quanto prescritto nell'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3. Per le aziende agricole la cui attività comprende anche quella dell'agriturismo in conformità delle Leggi vigenti è consentito il cambiamento di destinazione d'uso riguardante quelle attività descritte all'art.7 punto 7.2 e punto 7.3.

Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio agrario di valore (PTPR TAV. A - art. 26).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata a nome del debitore esecutato e dei precedenti proprietari dell'immobile, è emerso che per l'immobile distinto in catasto al Foglio 71 particella 140 non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante il rilascio di eventuali titoli edilizi abilitativi e/o concessioni in sanatoria, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone

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 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti particelle:

- part. 140 (EST);
- STRADA PUBBLICA (OVEST);
- part. 318 (SUD);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	210,00 mq	210,00 mq	1,00	210,00 mq	0,00 m	-
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1985 al 17/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,60
Dal 17/02/1990 al 19/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,60

Dal 19/06/1993 al 26/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,60
Dal 26/09/1999 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,60
Dal 21/12/2016 al 14/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,60
Dal 14/12/2017 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 32 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,43

Dalle verifiche eseguite, è stato rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	32				Oliveto	3	00 02 10 mq	0,76 €	0,43 €	

Corrispondenza catastale

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

In sede di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, è stato verificato che sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale e quella esistente. E' stato rilevato, infatti, che il terreno è coltivato ad uliveto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

A seguito di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è libera da occupanti.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si trova in buono stato di manutenzione ed è coltivato ad uliveto.

PARTI COMUNI

Il terreno di cui alla presente relazione non è inserito in un contesto condominiale e non condivide con altre unità, parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Veroli (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto al foglio 71 particella 32 non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, privo di fabbricati sovrastanti, ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del terreno è di circa 210 mq. Attualmente il terreno è coltivato ad uliveto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno si presenta coltivato ad oliveto, privo di fabbricati sovrastanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1996	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	25/03/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	25/03/1996	4220	3335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE					
Dal 26/09/1999	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	22/09/2000	92	639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	20/02/2007	5235	3141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Frosinone					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle verifiche eseguite presso i pubblici registri, è stato riscontrato che il bene è stato trasferito da **** Omissis **** ai rispettivi eredi. Non è stata riscontrata la titolarità in capo a **** Omissis **** soggetto donante

per la quota di 2/9 a **** Omissis ****.

Inoltre, Dalla certificazione notarile e dalle verifiche eseguite, non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità, da parte degli eredi, del dante causa **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a FROSINONE il 25/03/1996
Reg. gen. 4220 - Reg. part. 3335
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a FROSINONE il 20/02/2007
Reg. gen. 5235 - Reg. part. 3141
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale".

Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 71 particella 32, ricade:

- per il 100% in zona omogenea di PRG "E-SOTTOZONA E1 AGRICOLA NORMALE";

Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA E1 AGRICOLA NORMALE" Tale sottozona comprende in prevalenza le aree coltivate a oliveti, vigneti e terreni in normale avvicendamento culturale, senza particolari caratteristiche di paesaggio.

In essa sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;

- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia con il mantenimento del numero delle unità edilizie esistenti;
- Demolizione e ricostruzione secondo le modalità previste dall'art. 12 punto 12.7 delle presenti Norme di Attuazione.
- Interventi di nuova costruzione riguardanti:
 - a) le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, fabbricati adibiti all'allevamento aziendale nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità fondiaria (Iff) di 0,07mc./mq.
 - b) edilizia residenziale nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,03mc./mq. su lotto minimo di mq.10.000. Ai fini dell'edificabilità non è possibile l'accorpamento di lotti non contigui. Tali interventi di edificazione dovranno inoltre osservare i seguenti parametri: Altezza massima pari a ml.7.50 distanza dai confini ml.5.00; per quanto riguarda le distanze dalle strade si dovrà fare riferimento a quanto prescritto nell'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3. Per le aziende agricole la cui attività comprende anche quella dell'agriturismo in conformità delle Leggi vigenti è consentito il cambiamento di destinazione d'uso riguardante quelle attività descritte all'art.7 punto 7.2 e punto 7.3.

Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio agrario di valore (PTPR TAV. A - art. 26).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata a nome del debitore esecutato e dei precedenti proprietari dell'immobile, è emerso che per l'immobile distinto in catasto al Foglio 71 particella 140 non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante il rilascio di eventuali titoli edilizi abilitativi e/o concessioni in sanatoria, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone

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 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti particelle:

- foglio 72 part. 295 (EST);
- foglio 72 part. 293 (OVEST);
- foglio 72 part. 34 (NORD);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3570,00 mq	3570,00 mq	1,00	3570,00 mq	0,00 m	-
Totale superficie convenzionale:				3570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3570,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 10/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 72, Part. 46 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 01 12 50

Dal 10/12/1985 al 26/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 72, Part. 294 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 35 70 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 3,32
Dal 26/09/1999 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 72, Part. 294 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 35 70 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 3,32
Dal 21/12/2016 al 03/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 72, Part. 294 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 35 70 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 3,32

Dalle verifiche eseguite, è stato rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
72	294				Seminativo arborato	5	00 35 70 mq	3,5 €	3,32 €	

Corrispondenza catastale

In sede di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale e quella esistente.

E' stato rilevato, infatti, che il terreno è lasciato incolto con il soprasuolo occupato da specie arboree di alto fusto che formano un bosco.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

A seguito di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è libera da occupanti.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si trova in uno stato incolto ed il soprassuolo è ricoperto da piante di alto fusto che formano un fitto un bosco.

PARTI COMUNI

Il terreno di cui alla presente relazione non è inserito in un contesto condominiale e non condivide con altre unità, parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Veroli (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto al foglio 71 particella 32 non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, privo di fabbricati sovrastanti, ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del terreno è di circa 3.570 mq. Attualmente il terreno è lasciato incolto e occupato da un bosco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno si presenta incolto e privo di fabbricati sovrastanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/02/2007	**** Omissis ****	Denuncia di successione

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	22/09/2000	92	639
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	20/02/2007	5235	3141
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Frosinone			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla relazione notarile e dalle ricerche eseguite dallo scrivente, non si evince la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della dichiarazione di successione contro **** Omissis **** ed in favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti.

Dalle verifiche eseguite, non risulta la titolarità del bene al dante causa **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a FROSINONE il 25/03/1996
Reg. gen. 4220 - Reg. part. 3335
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a FROSINONE il 20/02/2007
Reg. gen. 5235 - Reg. part. 3141
Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale".

Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 72 particella 294, ricade:

- in parte in zona omogenea di PRG "SOTTOZONA "G2" FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE;
- in parte in zona omogenea di PRG SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE;

Per quanto riguarda la zona "G2", sono quelle parti di territorio, in conformità alla Legge 431/78, laterali i corsi d'acqua pubblica, come indicato nelle tavole di P.R.G., e circostanti le sorgenti naturali per un raggio di ml.50,00, in cui è vietato ogni edificazione per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali. La capacità edificatoria calcolata secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria relativa alla zona interessata dovrà essere realizzata all'esterno della fascia di rispetto.

In dette fasce di rispetto è vietato ogni tipo di costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA "E4 - SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE" Tale sottozona comprende le aree coperte prevalentemente da essenze arboree, quali boschi radi e boschi a normale densità, siano essi rappresentati da essenze ad alto fusto, a ceduo e a ceduo composto nonché le commistioni con essenze diverse come castagneto e/o uliveti, qualora contribuiscono alla formazione della macchia boscata.

In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, economico-produttivo, energetico e sociale, che tali ambiti esplicano, occorre che tutte le forme di utilizzazione siano conformi alla Legge n° 3267/1923 e dalla L.R. 46/1977. Potranno essere effettuati, in deroga a quanto detto in precedenza, gli interventi previsti all'interno di appositi piani economici di assestamento, di specifici piani di intervento, o, meglio di piani di utilizzazione, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano stesso.

In assenza di detto piano, per la aree in esame è vietato qualsiasi intervento, compresi i tagli ordinari, salvo per quest' ultimi, specifiche approvazioni da parte del competente Ufficio decentrato per le foreste.

Il piano, in particolare deve prevedere oltre le ordinarie operazioni colturali e di taglio anche:

- intendenti migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica,
- gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque;
- le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, per la protezione e per la fruizione del bosco, le linee tagliafuoco, i punti fissi di imposta per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi;
- la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento:

- a) all'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento di animali selvatici' con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, per l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali;
- b) alle attività turistico-ricreative, con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta ed ecologica fruizione del bosco;
- o) alla raccolta dei prodotti del sottobosco, con la indicazione delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco.

In detta sottozona è consentito, oltre la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la nuova edificazione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.00lmc./mq. con il lotto minimo di intervento pari a mq.50.000 e nel rispetto delle distanze dalle strade secondo quanto prescritto all'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3. In ogni caso l'edificazione potrà avvenire nelle radure lebere da alberi e, quando ciò non sia

assolutamente possibile, in modo tale che sia garantita la salvaguardia e la valorizzazione del verde. Sono altresì proibiti campeggi, stazionamento di campers o roulotte, costruzioni legate alle attività agroturistiche.

Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio naturale (PTPR TAV. A - art. 22), ed è soggetto a vincolo di protezione delle aree boscate (PTPR TAV. B - art. 39).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata a nome del debitore esecutato e dei precedenti proprietari dell'immobile, è emerso che per l'immobile distinto in catasto al Foglio 72 particella 294 non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante il rilascio di eventuali titoli edilizi abilitativi e/o concessioni in sanatoria, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone

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 4/27)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/27)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti particelle:

- foglio 71 part. 116 (NORD/OVEST);
- foglio 71 part. 122 (SUD);
- foglio 71 part. 124 (SUD/OVEST);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4060,00 mq	4060,00 mq	1,00	4060,00 mq	0,00 m	-
Totale superficie convenzionale:				4060,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4060,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 26/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 121 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 40 60 Reddito dominicale € 3,98

		Reddito agrario € 3,77
Dal 26/09/1999 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 72, Part. 121 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 40 60 Reddito dominicale € 3,98 Reddito agrario € 3,77
Dal 21/12/2016 al 03/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 121 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 40 60 Reddito dominicale € 3,98 Reddito agrario € 3,77

Dalle verifiche eseguite, è stato rilevato che i titolari catastali non corrispondono per quanto concerne le quote di proprietà, a quelli reali. Dall'atto di successione, si evince che la quota in capo alla debitrice eseguita **** Omissis **** dovrebbe essere pari a 4/27. La visura catastale indica, invece, una quota di proprietà pari a 2/9.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	121				Seminativo arborato	5	00 40 60 mq	3,98 €	3,77 €	

Corrispondenza catastale

In sede di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale e quella esistente.

E' stato rilevato, infatti, che il terreno è lasciato incolto con il soprasuolo occupato da specie arboree di alto fusto e specie erbacee.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

A seguito di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è libera da occupanti.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si trova in uno stato incolto ed è ricoperto da specie erbacee e piante di alto fusto.

PARTI COMUNI

Il terreno di cui alla presente relazione non è inserito in un contesto condominiale e non condivide con altre unità, parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Veroli (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto al foglio 71 particella 121 non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, privo di fabbricati sovrastanti, ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del terreno è di circa 4.060 mq. Attualmente il terreno è lasciato incolto con il soprassuolo ricoperto da specie erbacee e piante di alto fusto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno si presenta incolto e privo di fabbricati sovrastanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1966	**** Omissis ****	Atto di divisioni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Forleo	02/02/1966	24457	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	13/09/1966	8157	7362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/1966	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Forleo	02/03/1966	24457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Frosinone	13/09/1966	8154	7359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2007	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	26/09/1999	92	639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	20/02/2007	5235	3141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Frosinone			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla relazione notarile e dalle ricerche eseguite dallo scrivente, non si evince la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della dichiarazione di successione contro **** Omissis **** ed in favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 13/04/2010
Reg. gen. 7249 - Reg. part. 1570
Quota: 2/9
Importo: € 187.980,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 187.980,07
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE
Data: 24/11/2009
N° repertorio: 9283
N° raccolta: 2009

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a FROSINONE il 20/02/2007
Reg. gen. 5235 - Reg. part. 3141
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale".

Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 71 particella

121, ricade:

- in parte in zona omogenea di PRG "SOTTOZONA "G2" FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE;
- in parte in zona omogenea di PRG SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE;

Per quanto riguarda la zona "G2", sono quelle parti di territorio, in conformità alla Legge 431/78, laterali i corsi d'acqua pubblica, come indicato nelle tavole di P.R.G., e circostanti le sorgenti naturali per un raggio di ml.50,00, in cui è vietato ogni edificazione per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali. La capacità edificatoria calcolata secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria relativa alla zona interessata dovrà essere realizzata all'esterno della fascia di rispetto.

In dette fasce di rispetto è vietato ogni tipo di costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA "E4 - SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE" Tale sottozona comprende le aree coperte prevalentemente da essenze arboree, quali boschi radi e boschi a normale densità, siano essi rappresentati da essenze ad alto fusto, a ceduo e a ceduo composto nonché le commistioni con essenze diverse come castagneto e/o uliveti, qualora contribuiscono alla formazione della macchia boscata.

In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, economico-produttivo, energetico e sociale, che tali ambiti esplicano, occorre che tutte le forme di utilizzazione siano conformi alla Legge n° 3267/1923 e dalla L.R. 46/1977. Potranno essere effettuati, in deroga a quanto detto in precedenza, gli interventi previsti all'interno di appositi piani economici di assestamento, di specifici piani di intervento, o, meglio di piani di

utilizzazione, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano stesso.

In assenza di detto piano, per la aree in esame è vietato qualsiasi intervento, compresi i tagli ordinari, salvo per quest' ultimi, specifiche approvazioni da parte del competente Ufficio decentrato per le foreste.

Il piano, in particolare deve prevedere oltre le ordinarie operazioni colturali e di taglio anche:

- intendenti migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica,
- gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque;
- le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, per la protezione e per la fruizione del bosco, le linee tagliafuoco, i punti fissi di imposta per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi;
- la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento:
 - a) all'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento di animali selvatici' con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, per l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali;
 - b) alle attività turistico-ricreative, con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta ed ecologica fruizione del bosco;
 - c) alla raccolta dei prodotti del sottobosco, con la indicazione delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco.

In detta sottozona è consentito, oltre la manutenzione ordinaria. manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la nuova edificazione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.00lmc./mq. con il lotto minimo di intervento pari a mq.50.000 e nel rispetto delle distanze dalle strade secondo quanto prescritto all'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3. In ogni caso l'edificazione potrà avvenire nelle radure lebere da alberi e, quando ciò non sia

assolutamente possibile, in modo tale che sia garantita la salvaguardia e la valorizzazione del verde. Sono altresì proibiti campeggi, stazionamento di campers o roulotte, costruzioni legate alle attività agroturistiche.

Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio naturale (PTPR TAV. A - art. 22), ed è soggetto a vincolo di protezione delle aree boscate (PTPR TAV. B - art. 39).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata a nome del debitore esecutato e dei precedenti proprietari dell'immobile, per l'immobile distinto in catasto al Foglio 71 particella 121 non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante il rilascio di eventuali titoli edilizi abilitativi e/o concessioni in sanatoria, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

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

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti particelle:

- foglio 21 part. 34 (NORD);
- foglio 21 part. 817 (SUD);
- foglio 21 part. 213 (EST);

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti particelle:

- foglio 21 part. 26 (NORD);
- foglio 21 part. 60 (SUD);
- foglio 21 part. 210 (EST);

CONSISTENZA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Terreno agricolo	700,00 mq	700,00 mq	1,00	700,00 mq	0,00 m	-
Totale superficie convenzionale:				700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				700,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	690,00 mq	690,00 mq	1,00	690,00 mq	0,00 m	-
Totale superficie convenzionale:				690,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				690,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1980 al 09/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 160 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 00 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,04
Dal 09/10/2020 al 03/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 160 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 00 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,04

Dalle verifiche eseguite, è stato rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1980 al 09/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 34 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 90

		Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 1,25
Dal 09/10/2020 al 03/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 34 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 90 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 1,25

Dalle verifiche eseguite, è stato rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	160				Bosco ad alto fusto	3	00 07 00 mq	0,22 €	0,04 €	

Corrispondenza catastale

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

In sede di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, è stato verificato che sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale e quella esistente.

E' stato rilevato, infatti, che il terreno è lasciato incolto con il soprasuolo occupato da specie arboree di alto fusto e specie erbacee.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	34				Seminativo arborato	3	00 06 90 mq	1,25 €	1,25 €	

Corrispondenza catastale

In sede di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale e quella esistente.

E' stato rilevato, infatti, che il terreno è lasciato incolto con il soprasuolo coperto da specie arboree di alto fusto ed erbacee.

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

A seguito di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è libera da occupanti.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

A seguito di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è libera da occupanti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Il terreno si trova in uno stato incolto ed è ricoperto da specie erbacee e piante di alto fusto.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Il terreno si trova in uno stato incolto ed è ricoperto da specie erbacee e piante di alto fusto.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Il terreno di cui alla presente relazione non è inserito in un contesto condominiale e non condivide con altre unità, parti comuni.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Il terreno di cui alla presente relazione non è inserito in un contesto condominiale e non condivide con altre unità, parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Veroli (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto al foglio 21 particella 160 non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Veroli (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto al foglio 21 particella 34 non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Trattasi di terreno agricolo, privo di fabbricati sovrastanti, ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del terreno è di circa 4.060 mq. Attualmente il terreno è lasciato incolto con il soprassuolo ricoperto da specie erbacee e piante di alto fusto.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Trattasi di terreno agricolo, privo di fabbricati sovrastanti, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del terreno è di circa 690 mq. Attualmente il terreno è lasciato incolto con il soprassuolo ricoperto da specie erbacee e piante di alto fusto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

L'immobile risulta libero

Il terreno si presenta incolto e privo di fabbricati sovrastanti.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

L'immobile risulta libero

Il terreno si presenta incolto e privo di fabbricati sovrastanti.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1980	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDERLINI	19/06/1980	11108	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	18/07/1980		8907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	09/07/1980	3541	
Dal 09/10/2020	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MATTEO BALDASSARRA	09/10/2020	9608	7807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	13/10/2020	13434	10153
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1980	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDERLINI	19/06/1980	11108	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	18/07/1980		8907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	09/07/1980	3541	
Dal 09/10/2020	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MATTEO BALDASSARRA	09/10/2020	9608	7807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	13/10/2020	13434	10153
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Monte San Giovanni Campano (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto in catasto al foglio 21 mappale 160 di detto comune, ricade completamente in zona E - Sottozona E3 - Area a vocazione viticola - del Piano Regolatore del comune di Monte San Giovanni Campano, e regolato dall'articolo 32 delle Norme tecniche di attuazione, che si riporta a seguire:

ART. 32 - In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle viticole (impianti intensivi di neo formazione),

In tale sottozona il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'ART. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

SM (superficie lotto minimo) = 30.000 mq;

Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;

Volume massimo residenziale = 900 mc;

Parcheggi ad uso residenziale (Art. 18 L. 765/67) 10 mq /100 mc;

Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10,00 ml;

Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'ART. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;

Dc (distanza minima dai confini) = 7,00 ml;

N (numero max di piani fuori terra) = 2;

Hm (altezza massima) = 7,00 ml;

Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;

Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Tutte le zone saranno comunque assoggettate alla disciplina edificatoria dettata dalla legge regionale del Lazio n° 38/99 così come modificata dalla legge regionale n° 08/02.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Monte San Giovanni Campano (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto in catasto al foglio 21 mappale 34 di detto comune, ricade in zona E - in parte Sottozona E1 (Area a vocazione ortiva, cerealicola e zootecnica) ed in parte in zona E3 - del Piano Regolatore del comune di Monte San Giovanni Campano, e regolato dagli articoli 30 e 32 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA).

ART. 30 - In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle frutticole (mele, pere, uva da tavola ecc.) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'ART. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

SM (superficie lotto minimo) = 30.000 mq;

Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;

Volume massimo residenziale = 900 mc;

Parcheggi ad uso residenziale (Art. 18 L. 765/67) 10 mq /100 mc;

Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10,00 ml;

Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'ART. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;

Dc (distanza minima dai confini) = 7,00 ml;

N (numero max di piani fuori terra) = 2;

Hm (altezza massima) = 7,00 ml;

Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;

Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.
E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Dalla ricerca effettuata a nome del debitore esecutato e dei precedenti proprietari dell'immobile, è emerso che per l'immobile distinto in catasto al Foglio 21 particella 160 non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante il rilascio di eventuali titoli edilizi abilitativi e/o concessioni in sanatoria, ecc.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Dalla ricerca effettuata a nome del debitore esecutato e dei precedenti proprietari dell'immobile, è emerso che per l'immobile distinto in catasto al Foglio 21 particella 34 non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante il rilascio di eventuali titoli edilizi abilitativi e/o concessioni in sanatoria, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti particelle:

- foglio 17 part. 131-59 (NORD OVEST);
- foglio 17 part. 386 (SUD);
- foglio 17 part. 64 (EST);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3960,00 mq	3960,00 mq	1,00	3960,00 mq	0,00 m	-
Totale superficie convenzionale:				3960,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3960,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1980 al 05/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 131 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 68 60
Dal 19/06/1980 al 05/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 131 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 68 60
Dal 09/10/2020 al 03/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 461 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 39 60 Reddito dominicale € 3,68 Reddito agrario € 3,48

Dalle verifiche eseguite, è stato rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	461				Seminativo arborato	4	00 68 60 mq	3,68 €	3,48 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, è stato verificato che sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale e quella esistente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

A seguito di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è libera da occupanti.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno di cui alla presente, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Risulta essere infatti coltivato e ben mantenuto.

PARTI COMUNI

Il terreno di cui alla presente relazione non è inserito in un contesto condominiale e non condivide con altre unità, parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Veroli (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto al foglio 17 particella 461 non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, privo di fabbricati sovrastanti, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del terreno è di circa 3.960 mq.

Attualmente il terreno è coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno si presenta coltivato ad oliveto e privo di fabbricati sovrastanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1980	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDERLINI	19/06/1980	11108	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	18/07/1980		8907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	09/07/1980	3541			
Dal 09/10/2020	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MATTEO BALDASSARRA	09/10/2020	9608	7807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	13/10/2020	13434	10153
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Monte San Giovanni Campano (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue:

- il terreno distinto in catasto al foglio 17 mappale 461 di detto comune, ricade in zona omogena F - Sottozona F3 (ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE - "F3" (D.M. 1444/68 ART. 3, comma 2, lett. C) regolata dall'articolo 38 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA).

ART. 38 - Sono qui compresi gli impianti polivalenti sportivi esistenti in località Mastrazze, Anitrella, Colli e San Marco.

In tale aree è prevista la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, anche in ampliamento di strutture già esistenti a livello comunale e sovracomunale. Le destinazioni specifiche sono stabilite dal precedente ART. 15. Gli interventi potranno essere realizzati anche in più fasi purché previsti in un progetto generale esteso all'intera area, per iniziativa pubblica, privata o mista ripartita nel 50% dell'area d'intervento, previa approvazione da parte del Consiglio comunale del relativo progetto, e nel caso anche di iniziativa privata parziale o totale, dallo schema di convenzione, il quale dovrà oltre che contemplare i tempi, le modalità di realizzazione degli interventi e gestione degli impianti sportivi e servizi annessi, disciplinare l'eventuale diretta esecuzione di opere di urbanizzazione previste a servizio degli impianti stessi.

E' demandato all'Amministrazione comunale il potere di promuovere il procedimento espropriativo per l'acquisizione delle aree occorrenti per la realizzazione degli interventi ed alla eventuale assegnazione per lo stesso fine a favore dei soggetti privati qualora, quest' ultimi, non disponessero a pieno titolo delle predette aree. Qualora il progetto generale dovesse essere elaborato a cura del Comune in conformità di tutta la vigente normativa per il dimensionamento dei singoli impianti, servizi annessi, aree di parcheggio e piantumazione, il soggetto privato è obbligato al pieno rispetto. Al fine della definizione del progetto esecutivo esteso all'intera sottozona, dovranno essere rispettati i seguenti parametri ed indici:

If (indice di fabbricabilità fondiaria) per gli impianti coperti = 1,00 mc./mq.

If per servizi annessi ricomprendendo anche quelli di ristorazione = 0.10 mc./mq.

If per gli impianti scoperti = 0.40 mc./mq.

Parcheggi di uso pubblico = nella misura necessaria ad integrare eventualmente i parcheggi di uso pubblico già individuati nella tavola di zonizzazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata a nome del debitore esecutato e dei precedenti proprietari dell'immobile, è emerso che per l'immobile distinto in catasto al Foglio 17 particella 461 non è stata rinvenuta alcuna documentazione

attestante il rilascio di eventuali titoli edilizi abilitativi e/o concessioni in sanatoria, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1

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 **** (Nuda proprietà 1/1)

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze del bene, si rileva che il soggetto esecutato **** Omissis ****, risulta essere ad oggi titolare del diritto di 1/2 della nuda proprietà.

La suddetta quota di nuda proprietà, risulta essersi consolidata in quota di piena proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuario **** Omissis **** a MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR), come da certificato di

morte rilasciatoo allo scrivente dal comune di Monte San Giovanni Campano (FR) il 02/03/2023.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con:

- Foglio 19 mappale 1106 sub. 2 (EST)
- Foglio 19 mappale 386 (SUD)
- Foglio 19 mappale 640 (OVEST)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	69,50 mq	1,00	69,50 mq	2,75 m	S1
Abitazione	59,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	2,75 m	T
Balcone scoperto	16,20 mq	16,20 mq	0,25	4,05 mq	0,00 m	T
Abitazione	65,00 mq	70,50 mq	1,00	70,50 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	22,75 mq	22,75 mq	0,25	5,69 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				223,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				223,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2008 al 07/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 641, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 150 Superficie catastale 263,39 mq Piano T-1
Dal 06/02/2014 al 07/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 641 Categoria C2, Cons. 150 Rendita € 263,39 Piano T-1
Dal 07/02/2014 al 24/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1106, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 vani Rendita € 921,88

		Piano S1-T-1
Dal 20/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1106, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 vani Rendita € 921,88 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 02/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1106, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 248 mq Rendita € 921,88 Piano S1-T-1

Dalle verifiche eseguite è stato riscontrato che i titolari catastali non 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
	19	1106	1	1	A2	5	10,5 vani	248 mq	921,88 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato riscontrato che sussiste corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

In sede di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, come dichiarato dalla parte debitrice presente, è stato rilevato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere occupata dal Sig. **** Omissis ****Paglia Tamara**** Omissis ****, presente in sede di accesso ai luoghi insieme alla sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 21/10/2022, è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento si trova in ottime condizioni di manutenzione, sia internamente che esternamente, e non presenta particolari evidenze di degrado.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU presso l'UTC del comune di Monte San Giovanni Campano (FR), è emerso che l'immobile non è gravato da usi civici, o da vincoli di livello censo e servitù di qualsivoglia natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di perizia di stima, è stato realizzato presumibilmente all'inizio degli anni 2000. La sua struttura portante è del tipo a telaio in conglomerato cementizio armato.

L'altezza utile interna è di 2,75 mt. I solai sono stati presumibilmente realizzati con struttura in laterocemento.

I tramezzi interni sono in laterizio. La copertura del fabbricato, è a falde inclinate del tipo a falde inclinate.

La pavimentazione interna all'appartamento è in grès di vari colori e dimensioni.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, mentre le pareti del bagno e della cucina sono

rivestite in parte con piastrelle di grès, in parte intonacate e tinteggiate. E' presente una scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo, autoportante in legno.

Le pareti esterne, sono anch'esse intonacate e tinteggiate a tempera di colore giallo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sistema oscurante con persiane in legno.

Gli infissi interni sono in legno. Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia. L'unità immobiliare è termoautonoma, con caldaia e radiatori per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

Lo scarico dei reflui domestici avviene nella rete fognante comunale, come da informazioni reperite sul posto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In sede di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, come dichiarato dalla parte debitrice presente, è stato rilevato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere occupata dal Sig. **** Omissis ****Paglia Tamara**** Omissis ****, presente in sede di accesso ai luoghi insieme alla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1992	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI PIACITELLI	11/07/1992	18246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	14/07/1992	12387	10355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone					
Dal 17/07/2008	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAPONI FRANCESCO	17/07/2008	43419	18749
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/07/2008	15817	10649
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2012	**** Omissis ****	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE DI FROSINONE	02/08/2011	7981	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	20/03/2012	5397	519
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2015	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	06/10/2015	239	2015
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	21/10/2015	16795	13231
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - INEFFICACIA ATTI**
Trascritto a FROSINONE il 21/01/2010
Reg. gen. 1121 - Reg. part. 728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Formalità gravante sulla particella distinta al foglio 19 mappale 641 del comune di Monte San Giovanni Campano.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 26/09/2012
Reg. gen. 18068 - Reg. part. 14217
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: La formalità grava sulla particella distinta al catasto terreni e fabbricati del comune di Monte San Giovanni Campano al foglio 19 particella 641

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato ricade, per il 51% in "zone edificate a prevalente destinazione residenziale" - sottozona B1 (satura) e per il 49% in Zona Agricola "E" - sottozona E1, in parte interessata da prescrizioni derivanti dallo studio geologico (classe geologica 1^). In particolare la sottozona B1 comprende le aree attualmente occupate

da fabbricati, per le quali non è possibile l'ulteriore nuova edificazione. Per esse è consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti con la prescrizione della superficie totale della sopraelevazione non superiore al 100% della superficie lorda esistente.

E' consentita la possibilità di un incremento "una tantum" del 20% del volume esistente, anche in ampliamento planimetrico, necessario per l'adeguamento igienico - funzionale delle abitazioni, sempre che non ci si sia avvalsi della sopraelevazione precedente. Pertanto, in accordo con il titolo concessorio, rilasciato nel 1994, in tale terreno poteva essere realizzato un aumento dell'altezza dell'immobile, lasciando inalterata la forma dello stesso. Gli abusi edilizi commessi, di conseguenza, non possono essere sanati proprio perché è stata modificata la forma del fabbricato con i relativi prospetti e non è più ripristinabile la conformazione del fabbricato originario. Inoltre, la insanabilità dell'immobile è ulteriormente avvalorata dal fatto che le ragioni di credito, per cui si interviene con la presente procedura, sono di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio (Legge 326/03), decretando l'insanabilità ai sensi dell'art. 40, comma sesto della Legge 28 febbraio 1985, n.47.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalle verifiche eseguite presso l'UTC del comune di Monte San Giovanni Campano mediante richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata a mezzo pec in data 12/10/2022 è emerso quanto segue:

La costruzione in oggetto è stata realizzata in forza del rilascio al Sig. Paglia Quirino della Concessione Edilizia n.55 del 15.07.1994 da parte del Comune di Monte San Giovanni Campano per "Ristrutturazione di un fabbricato previa demolizione con cambio di destinazione d'uso". Il fabbricato preesistente consisteva in un immobile adibito a deposito, realizzato con muratura in blocchi di calcestruzzo, costituito da un piano terra e da un sottotetto con copertura in legno e manto di tegole.

La Concessione edilizia prevedeva la realizzazione di un fabbricato in struttura intelaiata in cemento armato, previa demolizione dell'esistente manufatto, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel P.R.G., trasformando la destinazione d'uso da deposito a civile abitazione per il solo piano terra.

Agli atti risulta il deposito del progetto strutturale presso la Regione Lazio - Assessorato Lavori Pubblici con prot. n. 12758 - Posiz. n.1671/94. Successivamente al rilascio della Concessione Edilizia non risulta agli atti del comune, la comunicazione di inizio lavori, da prodursi entro un anno dal rilascio del titolo concessorio, nè tantomeno la comunicazione di fine lavori, da prodursi entro tre anni dalla data di inizio lavori, pena la

decadenza dello stesso.

Non risulta, inoltre, il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

Allo stato di fatto l'immobile oggetto di procedura esecutiva, risulta essere stato realizzato in totale difformità dagli elaborati progettuali autorizzati. Di fatto è stata rilevata una maggior consistenza della superficie utile lorda e della volumetria, rispetto a quanto autorizzato, nonché una totale difformità di sagoma con aumento del numero di piani.

Il terreno su cui insiste il fabbricato ricade, per il 51% in "zone edificate a prevalente destinazione residenziale" - sottozona B1 (satura) e per il 49% in Zona Agricola "E" - sottozona E1, in parte interessata da prescrizioni derivanti dallo studio geologico (classe geologica 1^). In particolare la sottozona B1 comprende le aree attualmente occupate

da fabbricati, per le quali non è possibile l'ulteriore nuova edificazione. Per esse è consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti con la prescrizione della superficie totale della sopraelevazione non superiore al 100% della superficie lorda esistente.

E' consentita la possibilità di un incremento "una tantum" del 20% del volume esistente, anche in ampliamento planimetrico, necessario per l'adeguamento igienico - funzionale delle abitazioni, sempre che non ci si sia avvalsi della sopraelevazione precedente. Pertanto, in accordo con il titolo concessorio, rilasciato nel 1994, in tale terreno poteva essere realizzato un aumento dell'altezza dell'immobile, lasciando inalterata la forma dello stesso.

Stante le prescrizioni normative riscontrabili dalle norme tecniche di attuazione per la zona omogenea in cui ricade il fabbricato, si rileva che gli abusi edilizi commessi, non risultano essere sanabili ed inoltre non è più ripristinabile la conformazione del fabbricato originario.

Inoltre, l'insanabilità dell'immobile è ulteriormente avvalorata dal fatto che le ragioni di credito per cui si interviene con la presente procedura, sono di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio (Legge 326/03), decretando l'insanabilità ai sensi dell'art. 40, comma sesto della Legge 28 febbraio 1985, n.47.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è inserita in un contesto condominiale.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1

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 **** (Nuda proprietà 1/1)

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze del bene, si rileva che il soggetto esecutato **** Omissis ****, risulta essere ad oggi titolare del diritto di 1/2 della nuda proprietà.

La suddetta quota di nuda proprietà, risulta essersi consolidata in quota di piena proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuario **** Omissis **** a MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR), come da certificato di morte rilasciato allo scrivente dal comune di Monte San Giovanni Campano (FR) il 02/03/2023.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con:

- Foglio 19 mappale 1106 sub. 1 (OVEST)
- Foglio 19 mappale STRADA (SUD)
- Foglio 19 mappale 640 (OVEST)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,75 m	S1
Abitazione	68,50 mq	77,70 mq	1,00	77,70 mq	2,75 m	T
Balcone scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	T
Abitazione	67,00 mq	73,60 mq	1,00	73,60 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	1
Cantina	18,20 mq	21,60 mq	0,20	4,32 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				209,12 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	209,12 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2008 al 07/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 641, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 150 Rendita € 263,39 Piano T-1
Dal 06/02/2014 al 07/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 641 Categoria C2, Cons. 150 Rendita € 263,39 Piano T-1
Dal 07/02/2014 al 24/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1106, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10 vani Superficie catastale 254 mq Rendita € 877,98 Piano S1-T-1
Dal 24/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1106, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10 vani Rendita € 877,98 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 02/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1106, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10 vani Superficie catastale 254 mq Rendita € 877,98 Piano S1-T-1

Dalle verifiche eseguite è stato riscontrato che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

	19	1106	2	1	A2	4	10 vani	254 mq	877,98 €	S1-T-1	
--	----	------	---	---	----	---	---------	--------	----------	--------	--

Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato riscontrato che sussiste corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

In sede di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, è stato rilevato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere occupata dalla Sig. ra **** Omissis **** la quale risulta possedere residenza presso l'unità immobiliare oggetto di procedura.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 21/10/2022, è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento si trova in ottime condizioni di manutenzione, sia internamente che esternamente, e non presenta particolari evidenze di degrado.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU presso l'UTC del comune di Monte San Giovanni Campano (FR), è emerso che l'immobile non è gravato da usi civici, o da vincoli di livello censo e servitù di qualsivoglia natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di perizia di stima, è stato realizzato presumibilmente all'inizio degli anni 2000. La sua struttura portante è del tipo a telaio in conglomerato cementizio armato.

L'altezza utile interna è di 2,75 mt. I solai sono presumibilmente realizzati con struttura in laterocemento.

I tramezzi interni sono in laterizio. La copertura del fabbricato, è del tipo a falde inclinate.

La pavimentazione interna all'appartamento è in grès di vari colori e dimensioni.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in parte con piastrelle di grès, in parte intonacate e tinteggiate. E' presente una scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo, autoportante in legno.

Le pareti esterne, sono anch'esse intonacate e tinteggiate a tempera di colore giallo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sistema oscurante con persiane in legno.

Gli infissi interni sono in legno. Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia. L'unità immobiliare è termoautonoma, con caldaia e radiatori per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

Lo scarico dei reflui domestici avviene nella rete fognante comunale, come da informazioni reperite sul posto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In sede di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, è stato rilevato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere occupata dalla Sig. ra **** Omissis **** la quale risulta possedere residenza presso l'unità immobiliare oggetto di procedura come da certificato di residenza rilasciato al sottoscritto CTU dal comune di Monte San Giovanni Campano in data 05/01/2023 ed allegato alla presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1992	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI PIACITELLI	11/07/1992	18246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	14/07/1992	12387	10355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone			
Dal 17/07/2008	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE ACCETTATA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAPONI FRANCESCO	17/07/2008	43419	18749
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/07/2008	15817	10649
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2012	**** Omissis ****	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE DI FROSINONE	02/08/2011	7981	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	20/03/2012	5397	519
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2015	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	06/10/2015	239	2015
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	21/10/2015	16795	13231
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - INEFFICACIA ATTI**

Trascritto a FROSINONE il 21/01/2010

Reg. gen. 1121 - Reg. part. 728

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulla particella distinta al foglio 19 mappale 641 del comune di Monte San Giovanni Campano.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 26/09/2012

Reg. gen. 18068 - Reg. part. 14217

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La formalità grava sulla particella distinta al catasto terreni e fabbricati del comune di Monte San Giovanni Campano al foglio 19 particella 641

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato ricade, per il 51% in "zone edificate a prevalente destinazione residenziale" - sottozona B1 (satura) e per il 49% in Zona Agricola "E" - sottozona E1, in parte interessata da prescrizioni derivanti dallo studio geologico (classe geologica 1^). In particolare la sottozona B1 comprende le aree attualmente occupate

da fabbricati, per le quali non è possibile l'ulteriore nuova edificazione. Per esse è consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti con la prescrizione della superficie totale della sopraelevazione non superiore al 100% della superficie lorda esistente.

E' consentita la possibilità di un incremento "una tantum" del 20% del volume esistente, anche in ampliamento planimetrico, necessario per l'adeguamento igienico - funzionale delle abitazioni, sempre che non ci si sia avvalsi della sopraelevazione precedente. Pertanto, in accordo con il titolo concessorio, rilasciato nel 1994, in tale terreno poteva essere realizzato un aumento dell'altezza dell'immobile, lasciando inalterata la forma dello stesso. Gli abusi edilizi commessi, di conseguenza, non possono essere sanati proprio perché è stata modificata la forma del fabbricato con i relativi prospetti e non è più ripristinabile la conformazione del fabbricato originario. Inoltre, la insanabilità dell'immobile è ulteriormente avvalorata dal fatto che le ragioni di credito, per cui si interviene con la presente procedura, sono di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio (Legge 326/03), decretando l'insanabilità ai sensi dell'art. 40, comma sesto della Legge 28 febbraio 1985, n.47.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalle verifiche eseguite presso l'UTC del comune di Monte San Giovanni Campano mediante richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata a mezzo pec in data 12/10/2022 è emerso quanto segue:

La costruzione in oggetto è stata realizzata a seguito del rilascio al Sig. Paglia Quirino di Concessione Edilizia n.55 del 15.07.1994 da parte del Comune di Monte San Giovanni Campano per "Ristrutturazione di un fabbricato previa demolizione con cambio di destinazione d'uso". Il fabbricato preesistente consisteva in un immobile adibito a deposito, realizzato con muratura in blocchi di calcestruzzo, costituito da un piano terra e da un sottotetto con copertura in legno e manto di tegole.

La Concessione edilizia prevedeva la realizzazione di un nuovo fabbricato in struttura intelaiata in cemento armato, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel P.R.G., trasformando la destinazione d'uso da deposito a civile abitazione per il solo piano terra. Agli atti risulta il deposito del progetto strutturale presso la Regione Lazio - Assessorato Lavori Pubblici con prot. n. 12758 - Posiz. n.1671/94. Successivamente al rilascio della Concessione Edilizia non risulta la comunicazione di inizio lavori, da prodursi entro un anno dal titolo concessorio, ne tantomeno la comunicazione di

fine lavori, da prodursi entro tre anni dal titolo concessorio, pena la decadenza dello stesso. Non risulta il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

Allo stato di fatto l'immobile realizzato è in totale difformità dagli elaborati progettuali autorizzati. Dai rilievi eseguiti, è possibile desumere che, rispetto al progetto autorizzato, è stata aumentata la superficie di piano ed è stata modificata la forma dello stesso, oltre che aumentato il numero di piani.

Il terreno su cui insiste il fabbricato ricade, per il 51% in "zone edificate a prevalente destinazione residenziale" - sottozona B1 (satura) e per il 49% in Zona Agricola "E" - sottozona E1, in parte interessata da prescrizioni derivanti dallo studio geologico (classe geologica 1^). In particolare la sottozona B1 comprende le aree attualmente occupate

da fabbricati, per le quali non è possibile l'ulteriore nuova edificazione. Per esse è consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti con la prescrizione della superficie totale della sopraelevazione non superiore al 100% della superficie lorda esistente.

E' consentita la possibilità di un incremento "una tantum" del 20% del volume esistente, anche in ampliamento planimetrico, necessario per l'adeguamento igienico - funzionale delle abitazioni, sempre che non ci si sia avvalsi della sopraelevazione precedente. Pertanto, in accordo con il titolo concessorio, rilasciato nel 1994, in tale terreno poteva essere realizzato un aumento dell'altezza dell'immobile, lasciando inalterata la forma dello stesso. Gli abusi edilizi commessi, di conseguenza, non possono essere sanati proprio perché è stata modificata la forma del fabbricato con i relativi prospetti e non è più ripristinabile la conformazione del fabbricato originario. Inoltre, la insanabilità dell'immobile è ulteriormente avvalorata dal fatto che le ragioni di credito, per cui si interviene con la presente procedura, sono di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio (Legge 326/03), decretando

l'insanabilità ai sensi dell'art. 40, comma sesto della Legge 28 febbraio 1985, n.47.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è inserita in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, su due livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Veroli, in provincia di Frosinone, precisamente in Contrada Colleberardi, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte nel centro del paese di Veroli. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, come anticipato in premessa, si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, non collegati internamente tra loro. Al piano terra, infatti, si accede solo dall'ingresso posto sulla corte antistante il fabbricato. Per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti, al piano terra si trovano: ingresso/disimpegno, due stanze da letto, pranzo/soggiorno, un bagno, una camera da letto con accesso dall'esterno. Al piano seminterrato, invece, si trovano cantina e garage, con la cantina adibita a cucina rustica, un bagno, un portico antistante l'ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 953, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 27.613,25

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetico comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Veroli (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Determinato il valore medio unitario di mercato, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del bene oggetto di valutazione, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato

riscontrati a seguito di attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 800,00 euro/mq.

Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 620,00 euro/mq ed un massimo di 810,00 euro/mq, relativamente al Comune di Veroli (FR), Codice zona D1, fascia periferica/Colleberardi, Casamari... per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T	155,48 mq	800,00 €/mq	€ 124.384,00	22,20%	€ 27.613,25
				Valore di stima:	€ 27.613,25

Valore di stima: € 27.613,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Altro - Ripristino dello stato dei luoghi	4000,00	€

Valore finale di stima: € 21.613,25

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Veroli (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato desunti da un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022.

Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, che viene stimato in 800,00 euro/mq.

Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 620,00 euro/mq ed un massimo di 820,00 euro/mq, relativamente al Comune di Veroli (FR), Codice zona D1, fascia periferica/Colleberardi, Casamari... per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022.

Al valore di stima così ottenuto, vengono detratti i costi per regolarizzazioni e ripristino dello stato dei luoghi.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato attualmente censito come unità in corso di costruzione (cat. catastale F/3), ubicato in una zona rurale del comune di Veroli, in provincia di Frosinone, precisamente in Contrada Colleberardi, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il compendio di cui trattasi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Veroli. L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, risulta essere censita come in corso di costruzione. Durante il sopralluogo, è stato verificato che il compendio si compone di due costruzioni attigue che, date le loro caratteristiche costruttive, è possibile ipotizzare siano state realizzate in epoche differenti, ovvero: un fabbricato su due livelli, interamente realizzato con struttura portante in pietra calcarea e copertura a falde, di vecchissima costruzione, ed un secondo immobile con struttura mista in muratura e conglomerato cementizio armato, anch'esso su due livelli (seminterrato e terra) completamente privo di finiture. Entrambe le costruzioni versano in avanzato stato di degrado e fatiscenza tali da renderle inagibili ed inutilizzabili. Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere esclusivamente alla porzione di fabbricato in conglomerato cementizio armato in quanto il manufatto in pietra risultava chiuso ed inaccessibile a causa del precario stato manutentivo. La debitrice esecutata, infatti, segnalava il pericolo di crollo di porzioni del tetto. L'avanzato stato di degrado delle costruzioni ed il sussistente pericolo di cedimenti delle strutture, non consentivano di stazionare all'interno della costruzione rendendo di fatto impossibile procedere con i rilievi metrici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 154, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 29.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Veroli (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 100,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T - 1	290,00 mq	100,00 €/mq	€ 29.000,00	100,00%	€ 29.000,00
				Valore di stima:	€ 29.000,00

Valore di stima: € 29.000,00

Valore finale di stima: € 29.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Veroli (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 100,00 euro/mq.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone
Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 116 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli. Il terreno è raggiungibile percorrendo a piedi per circa 300 metri, uno stradello sterrato, classificabile come stradello interpodereale, all'interno di una zona boscosa. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune

di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 4580 mq ed è suddiviso in due porzioni: parte a bosco ceduo e parte a seminativo arborato. Attualmente il terreno risulta incolto ed in parte occupato da alberi di alto fusto. Il soprassuolo è perlopiù caratterizzato da specie erbacee.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 116, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 71, Part. 116, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 806,08

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 in cui rientra il comune di Veroli.

Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 9.000 euro/ha ovvero 0,90 euro/mq.

Per terreni aventi coltura di bosco ceduo, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 2.800 euro/ha ovvero 0,28 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Veroli (FR) - Contrada Carbone	4580,00 mq	8,00 €/mq	€ 3.664,00	22,00%	€ 806,08
				Valore di stima:	€ 806,08

Valore di stima: € 806,08

Valore finale di stima: € 806,08

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 in cui rientra il comune di Veroli.

Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 9.000 euro/ha ovvero 0,90 euro/mq.

Per terreni aventi coltura di bosco ceduo, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 2.800 euro/ha ovvero 0,28 euro/mq.

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone**
 Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 140 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il terreno è raggiungibile direttamente da strada pubblica contrada carvone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 1440 mq ed è coltivato ad uliveto.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 140, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
 Valore di stima del bene: € 316,80
 Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.
 Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 in cui rientra il comune di Veroli. Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 9.000 euro/ha ovvero 0,90 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Veroli (FR) - Contrada Carbone	1440,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.440,00	22,00%	€ 316,80
				Valore di stima:	€ 316,80

Valore di stima: € 316,80

Valore finale di stima: € 316,80

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 in cui rientra il comune di Veroli. Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 9.000 euro/ha ovvero 0,90 euro/mq.

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone**
 Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 32 del catasto terreni del comune di

Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il terreno è raggiungibile direttamente da strada pubblica contrada Carbone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 210 mq ed è coltivato ad uliveto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 32, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 60,06

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 in cui rientra il comune di Veroli. Per terreni aventi coltura di uliveto, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 12.300 euro/ha ovvero 1,23 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Veroli (FR) - Contrada Carbone	210,00 mq	1,30 €/mq	€ 273,00	22,00%	€ 60,06
				Valore di stima:	€ 60,06

Valore di stima: € 60,06

Valore finale di stima: € 60,06

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 in cui rientra il comune di Veroli. Per terreni aventi coltura di uliveto, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 12.300 euro/ha ovvero 1,23 euro/mq.

LOTTO 6

- **Bene N° 6 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone**
Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 72 particella 294 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal

terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 3.570 mq con soprasuolo ricoperto da specie arboree di alto fusto che formano un fitto bosco.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 294, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 785,40

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 in cui rientra il comune di Veroli. Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 9.000 euro/ha ovvero 0,90 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Veroli (FR) - Contrada Carbone	3570,00 mq	1,00 €/mq	€ 3.570,00	22,00%	€ 785,40
				Valore di stima:	€ 785,40

Valore di stima: € 785,40

Valore finale di stima: € 785,40

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 in cui rientra il comune di Veroli. Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 9.000 euro/ha ovvero 0,90 euro/mq.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone
Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 121 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 4.060 mq, lasciato incolto con soprasuolo di specie erbacee e alberi di alto fusto. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno

stradello sterrato interpodereale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 121, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/27)

Valore di stima del bene: € 600,88

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 in cui rientra il comune di Veroli. Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 9.000 euro/ha ovvero 0,90 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Veroli (FR) - Contrada Carbone	4060,00 mq	1,00 €/mq	€ 4.060,00	14,80%	€ 600,88
				Valore di stima:	€ 600,88

Valore di stima: € 600,88

Valore finale di stima: € 600,88

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 1 in cui rientra il comune di Veroli. Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 9.000 euro/ha ovvero 0,90 euro/mq

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - - Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 21 particella 160 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 4 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 700 mq, lasciato incolto con soprassuolo ricoperto da alberi di alto fusto che formano un fitto bosco. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpodereale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 160, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 245,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 6 in cui rientra il comune di Monte San Giovanni Campano.

Per terreni aventi coltura di bosco alto, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 6.700 euro/ha ovvero 0,67 euro/mq.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -

Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 21 particella 34 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 4 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 690 mq, lasciato incolto con soprassuolo ricoperto da alberi di alto fusto che formano un fitto bosco. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpodereale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 34, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 448,50

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 6 in cui rientra il comune di Monte San Giovanni Campano.

Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 12.900 euro/ha ovvero 1,29 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Monte San Giovanni Campano (FR) - -	700,00 mq	0,70 €/mq	€ 490,00	50,00%	€ 245,00
Bene N° 9 - Terreno Monte San Giovanni Campano (FR) - -	690,00 mq	1,30 €/mq	€ 897,00	50,00%	€ 448,50
				Valore di stima:	€ 693,50

Valore di stima: € 693,50

Valore finale di stima: € 693,50

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 6 in cui rientra il comune di Monte San Giovanni Campano.

Per terreni aventi coltura di bosco alto, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 6.700 euro/ha ovvero 0,67 euro/mq.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 6 in cui rientra il comune di Monte San Giovanni Campano.

Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 12.900 euro/ha ovvero 1,29 euro/mq.

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -

Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 17 particella 461 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 5 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 3.960 mq, ed è coltivato. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpoderale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 461, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.574,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 6 in cui rientra il comune di Monte San Giovanni Campano.

Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 12.900 euro/ha ovvero 1,29 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Monte San Giovanni	3960,00 mq	1,30 €/mq	€ 5.148,00	50,00%	€ 2.574,00

Campano (FR) - -						
					Valore di stima:	€ 2.574,00

Valore di stima: € 2.574,00

Valore finale di stima: € 2.574,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 65 del 43/08/2019.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 6 in cui rientra il comune di Monte San Giovanni Campano.

Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 12.900 euro/ha ovvero 1,29 euro/mq.

LOTTO 10

- Bene N° 11** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, su tre livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Colle Pupazzo, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Monte San Giovanni Campano. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, come anticipato in premessa, si sviluppa su tre piani, di cui il primo seminterrato ed i rimanenti fuori terra. Al piano terra si accede dall'ingresso posto su una corte antistante. Il piano seminterrato, al quale si accede dalla corte esterna, è composto da un soggiorno con angolo cottura, delimitato da muretto, da bagno con doccia, da un ripostiglio e da una camera da letto. Al piano terra si trovano, invece, un soggiorno con angolo cottura e bagno con vasca idromassaggio e doccia, scala in legno interna per l'accesso al piano primo, a sua volta costituito da tre camere da letto, un bagno, e balcone continuo su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1106, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 111.870,00

La determinazione del valore dell'immobile, essendo lo stesso caratterizzato da irregolarità urbanistica non sanabile, considera l'esistenza di oneri a favore di terzi. Di fatto, trova applicazione in questo caso l'art. 33, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità) il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione

pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori. Rilevando che all'interno del fascicolo edilizio non è stata depositata la comunicazione di fine lavori, e che allo stato attuale non può essere determinata una data certa per la fine dei lavori, si assume che la data di fine lavori coincida con la data di stima, ovvero il 23/02/2023. Vengono così determinati il più probabile valore di mercato dell'unità ad uso residenziale come autorizzata, ed il più probabile valore di mercato dell'esistente fabbricato ad uso residenziale all'attualità, assumendo inoltre che entrambi gli immobili non siano affetti da vizi e che le quote di possesso siano in piena proprietà, al fine di determinare l'incremento di valore ottenuto con la realizzazione dell'abuso, e di conseguenza la sanzione pecuniaria da applicare al valore di stima dell'immobile attuale.

STIMA UNITA' RESIDENZIALE AUTORIZZATA

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione. Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato. Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 500,00 euro/mq. Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 445,00 euro/mq ed un massimo di 600,00 euro/mq, relativamente al Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), Codice zona D1, fascia periferica per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022.

Considerata dunque una superficie convenzionale pari a 98,5 mq, come desumibile da licenza edilizia 55/94 ed un valore medio unitario stimato in 500 €/mq, si determina il valore di stima dell'immobile pari a:

Valore di stima finale = $(98,5 \times 500) = 49.250,00 \text{ €}$

STIMA UNITA' RESIDENZIALE REALIZZATA

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione. Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato. Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento

che viene stimato in 500,00 euro/mq. Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 445,00 euro/mq ed un massimo di 600,00 euro/mq, relativamente al Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), Codice zona D1, fascia periferica per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022.

Considerata dunque una superficie convenzionale pari a 223,74 mq rilevata sul posto, ed un valore medio unitario stimato in 500 €/mq, di determina il valore di stima dell'immobile pari a:

Valore di stima finale = $(223,74 \times 500) = 111.870 \text{ €}$

DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE (VALORE ABITAZIONE REALIZZATA ED IPOTIZZATA NON AFFETTA DA VIZI - VALORE ABITAZIONE COME AUTORIZZATA):

$111.870,00 - 49.250,00 = 62.620 \text{ €}$

DETERMINAZIONE SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DI VALORE:

$62.620,00 \times 2 = 125.240,00 \text{ €}$

Considerando dunque un incremento di valore dell'immobile pari a 62.620,00 €, le sanzioni da applicare vengono stimate raddoppiando l'incremento di valore ottenuto a seguito delle modifiche non autorizzate ottenendo così una sanzione pari a 125.240,00 €.

In adempimento a quanto stabilito dal richiamato art. 33 del dpr 380/2001, si ritiene, si determina il costo di produzione in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 poiché "la disposizione impone di applicare il valore del costo di produzione previsto dagli artt. 14 e 22 della L. n. 392/1978, ma "aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso per la determinazione della sanzione". Infatti il procedimento di stima della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione in caso di usi residenziali, muove dalla valutazione del costo di produzione stabilito dalla L. 392/78. In tal senso, il costo di produzione da cui partire è l'ultimo costo di produzione determinato con Decreto Ministeriale.

La L. 392/78 prevede una serie di disposizioni in cui viene chiarito come si calcola:

- la superficie convenzionale dell'intervento a seconda degli usi di specifici spazi (art 13 L 392/98 - es la superficie delle autorimesse è calcolata al 50 %);
- il costo di base (artt 14 e 22 L 392/78);
- i coefficienti correttivi del costo di base (art 15 e ss L 392/78)

Molte sentenze condividono il principio secondo cui la sanzione va parametrata al costo di produzione determinato con riferimento al tempo della sua comminazione ovvero utilizzando sempre il costo di produzione determinato dall'ultimo DM emanato ovvero il Dm 18/12/1998 pubblicato in GU n 303 del 30/12/1998.

L'art. 1 del suddetto DM, determina per le Regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio, un costo di produzione pari a L. 1.450.000 ovvero pari ad euro 749,61. Seguendo i criteri di calcolo previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e richiamati nell'art. 33 del Dpr 380/2001, ovvero, all'ultimo costo di produzione determinato dall'ultimo DM, si applicano i seguenti coefficienti correttivi determinati dalla L. 392/78:

- 0,8 per classe demografica del comune (comune fino a 10.000 abitanti);
- 0,85 per ubicazione (zona agricola);
- 1,00 per stato di conservazione dell'immobile (stato normale);

Nel caso specifico, per i beni immobili oggetto della relazione di stima, si ottiene un costo di produzione pari ad euro 509,73 che si dimostra essere in linea con quanto stimato nell'elaborato peritale e che conferma i valori delle sanzioni pecuniarie applicati al valore di stima finale degli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Villetta Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1	223,74 mq	500,00 €/mq	€ 111.870,00	100,00%	€ 111.870,00
				Valore di stima:	€ 111.870,00

Valore di stima: € 111.870,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Sanzione pecuniaria per insanabilità del bene ed impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi	125240,00	€

Valore finale di stima: -€ 13.370,00

La determinazione del valore dell'immobile, essendo lo stesso caratterizzato da irregolarità urbanistica non sanabile, considera l'esistenza di oneri a favore di terzi. Di fatto, trova applicazione in questo caso l'art. 33, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità) il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori. Rilevando che all'interno del fascicolo edilizio non è stata depositata la comunicazione di fine lavori, e che allo stato attuale non può essere determinata una data certa per la fine dei lavori, si assume che la data di fine lavori coincida con la data di stima, ovvero il 23/02/2023.

Vengono così determinati il più probabile valore di mercato dell'unità ad uso residenziale come autorizzata, ed il più probabile valore di mercato dell'esistente fabbricato ad uso residenziale all'attualità, assumendo inoltre che entrambi gli immobili non siano affetti da vizi e che le quote di possesso siano in piena proprietà, al fine di determinare l'incremento di valore ottenuto con la realizzazione dell'abuso, e di conseguenza la sanzione pecuniaria da applicare al valore di stima dell'immobile attuale.

STIMA UNITA' RESIDENZIALE AUTORIZZATA

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione. Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato. Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle

quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 500,00 euro/mq. Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 475,00 euro/mq ed un massimo di 640,00 euro/mq, relativamente al Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), Codice zona D1, fascia periferica per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al I° semestre dell'anno 2022.

Considerata dunque una superficie convenzionale pari a 98,5 mq, come desumibile da licenza edilizia 55/94 ed un valore medio unitario stimato in 500 €/mq, si determina il valore di stima dell'immobile pari a:

Valore di stima finale = $(98,5 \times 500) = 49.250,00 \text{ €}$

STIMA UNITA' RESIDENZIALE REALIZZATA

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione. Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato. Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 500,00 euro/mq. Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 475,00 euro/mq ed un massimo di 640,00 euro/mq, relativamente al Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), Codice zona D1, fascia periferica per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al I° semestre dell'anno 2022.

Considerata dunque una superficie convenzionale pari a 223,74 mq rilevata sul posto, ed un valore medio unitario stimato in 500 €/mq, di determina il valore di stima dell'immobile pari a:

Valore di stima finale = $(223,74 \times 500) = 111.870 \text{ €}$

DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE (VALORE ABITAZIONE REALIZZATA IPOTIZZATA NON AFFETTA DA VIZI - VALORE ABITAZIONE AUTORIZZATA):

$111.870,00 - 49.250,00 = 62.620 \text{ €}$

DETERMINAZIONE SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DI VALORE:

$62.620,00 \times 2 = 125.240,00 \text{ €}$

Considerando dunque un incremento di valore dell'immobile pari a 62.620,00 €, le sanzioni da applicare vengono stimate raddoppiando l'incremento di valore ottenuto a seguito delle modifiche non autorizzate ottenendo così una sanzione pari a 125.240,00 €.

Dalle verifiche eseguite sulla documentazione in atti, è stato rilevato che lo stesso immobile di cui trattasi, era stato oggetto di una precedente procedura esecutiva indicata al n. 279/2012 del registro generale delle esecuzioni immobiliari. Nel suddetto procedimento, il consulente tecnico d'ufficio rilevava gli stessi abusi

edilizi, come descritti finora dal sottoscritto CTU, decretandone l'insanabilità a fronte della demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. Sussiste pertanto un vizio di forma generato dal fatto che, dal 2012 alla data di trascrizione del presente pignoramento, non si sia proceduto alla demolizione del fabbricato con messa in pristino dello stato dei luoghi.

In adempimento a quanto stabilito dal richiamato art. 33 del dpr 380/2001, si ritiene, di determinare il costo di produzione in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 poiché "la disposizione impone di applicare il valore del costo di produzione previsto dagli artt. 14 e 22 della L. n. 392/1978, "aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso per la determinazione della sanzione". Infatti il procedimento di stima della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione in caso di usi residenziali, muove dalla valutazione del costo di produzione stabilito dalla L. 392/78. In tal senso, il costo di produzione da cui partire è l'ultimo costo di produzione determinato con Decreto Ministeriale.

La L. 392/78 prevede una serie di disposizioni in cui viene chiarito come si calcola:

- la superficie convenzionale dell'intervento a seconda degli usi di specifici spazi (art 13 L 392/98 - es la superficie delle autorimesse è calcolata al 50 %);
- il costo di base (artt 14 e 22 L 392/78);
- i coefficienti correttivi del costo di base (art 15 e ss L 392/78)

Molte sentenze condividono il principio secondo cui la sanzione va parametrata al costo di produzione determinato con riferimento al tempo della sua comminazione ovvero utilizzando sempre il costo di produzione determinato dall'ultimo DM emanato ovvero il Dm 18/12/1998 pubblicato in GU n 303 del 30/12/1998.

L'art. 1 del suddetto DM, determina per le Regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio, un costo di produzione pari a L. 1.450.000 ovvero pari ad euro 749,61. Seguendo i criteri di calcolo previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e richiamati nell'art. 33 del Dpr 380/2001, ovvero, all'ultimo costo di produzione determinato dall'ultimo DM, si applicano i seguenti coefficienti correttivi determinati dalla L. 392/78:

- 0,8 per classe demografica del comune (comune fino a 10.000 abitanti);
- 0,85 per ubicazione (zona agricola);
- 1,00 per stato di conservazione dell'immobile (stato normale);

Nel caso specifico, per i beni immobili oggetto della relazione di stima, si ottiene un costo di produzione pari ad euro 509,73 che si dimostra essere in linea con quanto stimato nell'elaborato peritale e che conferma i valori delle sanzioni pecuniarie applicati al valore di stima finale degli immobili.

LOTTO 11

- **Bene N° 12** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1
L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, identificato catastalmente al foglio 19 particella 1106 sub. 2, distribuito su tre livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Colle Pupazzo, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Monte San Giovanni Campano. L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, di cui il primo seminterrato ed i rimanenti fuori terra. Al piano terra si accede dall'ingresso posto su una corte antistante. Il piano seminterrato, al quale si accede dalla corte esterna, è composto da un soggiorno con angolo cottura, delimitato da muretto, da bagno,

ripostiglio e da una cantina con ingresso indipendente. Al piano terra si trovano, invece, un soggiorno con angolo cottura e bagno, scala in legno interna per l'accesso al piano primo, a sua volta costituito da tre camere da letto, un bagno, e balcone continuo su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1106, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 104.560,00

La determinazione del valore dell'immobile, essendo lo stesso caratterizzato da irregolarità urbanistica non sanabile, considera l'esistenza di oneri a favore di terzi. Di fatto, trova applicazione in questo caso l'art. 33, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità) il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori. Rilevando che all'interno del fascicolo edilizio non è stata depositata la comunicazione di fine lavori, e che allo stato attuale non può essere determinata una data certa per la fine dei lavori, si assume che la data di fine lavori coincida con la data di stima, ovvero il 23/02/2023. Vengono così determinati il più probabile valore di mercato dell'unità ad uso residenziale come autorizzata, ed il più probabile valore di mercato dell'esistente fabbricato ad uso residenziale all'attualità, assumendo inoltre che entrambi gli immobili non siano affetti da vizi e che le quote di possesso siano in piena proprietà, al fine di determinare l'incremento di valore ottenuto con la realizzazione dell'abuso, e di conseguenza la sanzione pecuniaria da applicare al valore di stima dell'immobile attuale.

STIMA UNITA' RESIDENZIALE AUTORIZZATA

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione. Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato. Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 500,00 euro/mq. Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 445,00 euro/mq ed un massimo di 600,00 euro/mq, relativamente al Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), Codice zona D1, fascia periferica per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022.

Considerata dunque una superficie convenzionale pari a 98,5 mq, come desumibile da licenza edilizia 55/94 ed un valore medio unitario stimato in 500 €/mq, si determina il valore di stima dell'immobile pari a:

Valore di stima finale = $(98,5 \times 500) = 49.250,00 \text{ €}$

STIMA UNITA' RESIDENZIALE REALIZZATA

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo

consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione. Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato. Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 500,00 euro/mq. Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 445,00 euro/mq ed un massimo di 600,00 euro/mq, relativamente al Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), Codice zona D1, fascia periferica per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022.

Considerata dunque una superficie convenzionale pari a 223,74 mq rilevata sul posto, ed un valore medio unitario stimato in 500 €/mq, di determina il valore di stima dell'immobile pari a:

Valore di stima finale = $(209,12 \times 500) = 104.560 \text{ €}$

DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE (VALORE ABITAZIONE REALIZZATA IPOTIZZATA NON AFFETTA DA VIZI - VALORE ABITAZIONE AUTORIZZATA):

$104.560,00 - 49.250,00 = 55.310,00 \text{ €}$

DETERMINAZIONE SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DI VALORE:

$55.310,00 \times 2 = 110.620,00 \text{ €}$

Considerando dunque un incremento di valore dell'immobile pari a 55.310,00 €, le sanzioni da applicare vengono stimate raddoppiando l'incremento di valore ottenuto a seguito delle modifiche non autorizzate ottenendo così una sanzione pari a 110.620,00 €.

In adempimento a quanto stabilito dal richiamato art. 33 del dpr 380/2001, si ritiene, si determina il costo di produzione in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 poiché "la disposizione impone di applicare il valore del costo di produzione previsto dagli artt. 14 e 22 della L. n. 392/1978, ma "aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso per la determinazione della sanzione". Infatti il procedimento di stima della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione in caso di usi residenziali, muove dalla valutazione del costo di produzione stabilito dalla L. 392/78. In tal senso, il costo di produzione da cui partire è l'ultimo costo di produzione determinato con Decreto Ministeriale.

La L. 392/78 prevede una serie di disposizioni in cui viene chiarito come si calcola:

- la superficie convenzionale dell'intervento a seconda degli usi di specifici spazi (art 13 L 392/98 - es la superficie delle autorimesse è calcolata al 50 %);
- il costo di base (artt. 14 e 22 L 392/78);
- i coefficienti correttivi del costo di base (art 15 e ss L 392/78);

Molte sentenze condividono il principio secondo cui la sanzione va parametrata al costo di produzione determinato con riferimento al tempo della sua comminazione ovvero utilizzando sempre il costo di produzione determinato dall'ultimo DM emanato ovvero il Dm 18/12/1998 pubblicato in GU n 303 del 30/12/1998.

L'art. 1 del suddetto DM, determina per le Regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia,

Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio, un costo di produzione pari a L. 1.450.000 ovvero pari ad euro 749,61. Seguendo i criteri di calcolo previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e richiamati nell'art. 33 del Dpr 380/2001, ovvero, all'ultimo costo di produzione determinato dall'ultimo DM, si applicano i seguenti coefficienti correttivi determinati dalla L. 392/78:

- 0,8 per classe demografica del comune (comune fino a 10.000 abitanti);
- 0,85 per ubicazione (zona agricola);
- 1,00 per stato di conservazione dell'immobile (stato normale);

Nel caso specifico, per i beni immobili oggetto della relazione di stima, si ottiene un costo di produzione pari ad euro 509,73 che si dimostra essere in linea con quanto stimato nell'elaborato peritale e che conferma i valori delle sanzioni pecuniarie applicati al valore di stima finale degli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Villetta Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1	209,12 mq	500,00 €/mq	€ 104.560,00	100,00%	€ 104.560,00
				Valore di stima:	€ 104.560,00

Valore di stima: € 104.560,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Sanzione pecuniaria per insanabilità del bene ed impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi	110620,00	€

Valore finale di stima: -€ 6.060,00

La determinazione del valore dell'immobile, essendo lo stesso caratterizzato da irregolarità urbanistica non sanabile, considera l'esistenza di oneri a favore di terzi. Di fatto, trova applicazione in questo caso l'art. 33, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità) il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori. Rilevando che all'interno del fascicolo edilizio non è stata depositata la comunicazione di fine lavori, e che allo stato attuale non può essere determinata una data certa per la fine dei lavori, si assume che la data di fine lavori coincida con la data di stima, ovvero il 23/02/2023. Vengono così determinati il più probabile valore di mercato dell'unità ad uso residenziale come autorizzata, ed il più probabile valore di mercato dell'esistente fabbricato ad uso residenziale all'attualità, assumendo inoltre che entrambi gli immobili non siano affetti da vizi e che le quote di possesso siano in piena proprietà, al fine di determinare l'incremento di valore ottenuto con la

realizzazione dell'abuso, e di conseguenza la sanzione pecuniaria da applicare al valore di stima dell'immobile attuale..

STIMA UNITA' RESIDENZIALE AUTORIZZATA

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione. Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato. Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 500,00 euro/mq. Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 445,00 euro/mq ed un massimo di 600,00 euro/mq, relativamente al Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), Codice zona D1, fascia periferica per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022.

Considerata dunque una superficie convenzionale pari a 98,5 mq, come desumibile da licenza edilizia 55/94 ed un valore medio unitario stimato in 500 €/mq, si determina il valore di stima dell'immobile pari a:

Valore di stima finale = $(98,5 \times 500) = 49.250,00 \text{ €}$

STIMA UNITA' RESIDENZIALE REALIZZATA

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione. Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato. Il valore medio unitario, può essere stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 500,00 euro/mq. Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 445,00 euro/mq ed un massimo di 600,00 euro/mq, relativamente al Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), Codice zona D1, fascia periferica per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022.

Considerata dunque una superficie convenzionale pari a 223,74 mq rilevata sul posto, ed un valore medio unitario stimato in 500 €/mq, si determina il valore di stima dell'immobile pari a:

Valore di stima finale = $(209,12 \times 500) = 104.560 \text{ €}$

DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE (VALORE ABITAZIONE REALIZZATA IPOTIZZATA NON

AFFETTA DA VIZI - VALORE ABITAZIONE AUTORIZZATA):
104.560,00 - 49.250,00 = 55.310,00 €

DETERMINAZIONE SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DI VALORE:
55.310,00 X 2 = 110.620,00 €

Considerando dunque un incremento di valore dell'immobile pari a 55.310,00 €, le sanzioni da applicare vengono stimate raddoppiando l'incremento di valore ottenuto a seguito delle modifiche non autorizzate ottenendo così una sanzione pari a 110.620,00 €.

Dalle verifiche eseguite sulla documentazione in atti, è stato rilevato che lo stesso immobile di cui trattasi, era stato oggetto di una precedente procedura esecutiva indicata al n. 279/2012 del registro generale delle esecuzioni immobiliari. Nel suddetto procedimento, il consulente tecnico d'ufficio rilevava gli stessi abusi edilizi, come descritti finora dal sottoscritto CTU, decretandone l'insanibilità a fronte della demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. Sussiste pertanto un vizio di forma generato dal fatto che, dal 2012 alla data di trascrizione del presente pignoramento, non si sia proceduto alla demolizione del fabbricato con messa in pristino dello stato dei luoghi.

In adempimento a quanto stabilito dal richiamato art. 33 del dpr 380/2001, si ritiene di dover determinare il costo di produzione in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 poiché "la disposizione impone di applicare il valore del costo di produzione previsto dagli artt. 14 e 22 della L. n. 392/1978, "aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso per la determinazione della sanzione". Infatti il procedimento di stima della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione in caso di usi residenziali, muove dalla valutazione del costo di produzione stabilito dalla L. 392/78. In tal senso, il costo di produzione da cui partire è l'ultimo costo di produzione determinato con Decreto Ministeriale.

La L. 392/78 prevede una serie di disposizioni in cui viene chiarito come si calcola:

- la superficie convenzionale dell'intervento a seconda degli usi di specifici spazi (art 13 L 392/98 - es la superficie delle autorimesse è calcolata al 50 %);
- il costo di base (artt 14 e 22 L 392/78);
- i coefficienti correttivi del costo di base (art 15 e ss L 392/78)

Molte sentenze condividono il principio secondo cui la sanzione va parametrata al costo di produzione determinato con riferimento al tempo della sua comminazione ovvero utilizzando sempre il costo di produzione determinato dall'ultimo DM emanato ovvero il Dm 18/12/1998 pubblicato in GU n 303 del 30/12/1998.

L'art. 1 del suddetto DM, determina per le Regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio, un costo di produzione pari a L. 1.450.000 ovvero pari ad euro 749,61. Seguendo i criteri di calcolo previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e richiamati nell'art. 33 del Dpr 380/2001, ovvero, all'ultimo costo di produzione determinato dall'ultimo DM, si applicano i seguenti coefficienti correttivi determinati dalla L. 392/78:

- 0,8 per classe demografica del comune (comune fino a 10.000 abitanti);
- 0,85 per ubicazione (zona agricola);
- 1,00 per stato di conservazione dell'immobile (stato normale);

Nel caso specifico, per i beni immobili oggetto della relazione di stima, si ottiene un costo di produzione pari ad euro 509,73 che si dimostra essere in linea con quanto stimato nell'elaborato peritale e che conferma i valori delle sanzioni pecuniarie applicati al valore di stima finale degli immobili.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda la stima del LOTTO 10 e LOTTO 11, dalle verifiche eseguite sulla documentazione in atti, è stato rilevato che lo stesso immobile di cui trattasi, era stato oggetto di una precedente procedura esecutiva, la

n. 279/2012 del registro generale delle esecuzioni immobiliari. In questo procedimento il consulente tecnico d'ufficio dell'epoca, Ing. Fabio Noce, rilevava gli stessi abusi edilizi descritti dal sottoscritto CTU nel presente elaborato, decretandone l'insanabilità e la necessità di demolizione dei beni con ripristino dello stato dei luoghi. Sussiste dunque, allo stato attuale, un vizio di forma generato dal fatto che, dal 2012 alla data di trascrizione del presente pignoramento, non si sia proceduto alla demolizione del fabbricato con messa in pristino dello stato dei luoghi. Inoltre con la richiamata procedura N. 279/2012 venivano posti in vendita i diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà del preesistente fabbricato a destinazione magazzino distinto al catasto fabbricati al foglio 19 part. 641 cat. C/2, trasferiti con decreto di trasferimento 06/10/2015 trascritto il 21/10/2015 ai numeri 16795 R.G. e 13231 R.P. al signor **** Omissis ****, fabbricato ad uso magazzino che però, al momento della trascrizione del decreto di trasferimento, risultava già demolito e dunque di fatto inesistente.

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.

Ceccano, li 11/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Quattrini Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche beni comune di Veroli (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche beni comune di Monte San Giovanni Campano (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale part. 953 - Veroli (Aggiornamento al 11/10/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali - part. 1106 sub. 1 e sub. 2 - MSGC (Aggiornamento al 11/10/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico part. 1106 (Aggiornamento al 11/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione di messa in sicurezza part. 154 - Veroli (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 55 del 1994 (part. 1106 MSGC) (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRG ed NTA comune di Veroli (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRG ed NTA comune di MSGC (Aggiornamento al 03/04/2023)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza - Cretaro Alessia (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di morte Paglia Pasquale (Aggiornamento al 02/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riscontro accesso agli atti_comune di Veroli (Aggiornamento al 29/11/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato mappali 953 e 154 (Aggiornamento al 29/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione di messa in sicurezza part. 154 (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica - Lotti da 1 a 11 (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato peritale - Bozza (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Osservazioni e controdeduzioni all'elaborato peritale (Aggiornamento al 11/04/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, su due livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Veroli, in provincia di Frosinone, precisamente in Contrada Colleberardi, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte nel centro del paese di Veroli. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, come anticipato in premessa, si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, non collegati internamente tra loro. Al piano terra, infatti, si accede solo dall'ingresso posto sulla corte antistante il fabbricato. Per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti, al piano terra si trovano: ingresso/disimpegno, due stanze da letto, pranzo/soggiorno, un bagno, una camera da letto con accesso dall'esterno. Al piano seminterrato, invece, si trovano cantina e garage, con la cantina adibita a cucina rustica, un bagno, un portico antistante l'ingresso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 953, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale". Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune, è emerso quanto segue: L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 69 particella 953, ricade per lo 0,89 % in zona omogenea di PRG "S1" e per la restante parte in zona G2, ovvero "FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE". Per quanto riguarda la zona "S1" Tale sottozona comprende il Centro Storico di Veroli quello di Scifelli e Colleberardi. Per il centro storico di Veroli sono state individuate n°7 zone di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge n° 457/78 e contraddistinte con le sigle S1a, S1b, S1c, S1d, S1e, S1f, S1g. I Piani di recupero, per le zone "S1f" e "S1g", dovranno in particolare prevedere: - sistemazione della viabilità in funzione della galleria di attraversamento il Centro Storico; - dotazione di idonei spazi per parcheggi a servizio del Centro Storico; - percorsi pedonali meccanizzati per l'accesso al Centro Storico; - individuazione e recupero di contenitori esistenti in funzione di attività amministrative e culturali. Per i centri di Scifelli e Colleberardi le zone di recupero coincidono con i perimetri delle rispettive sottozone. - Le sottozone "S1" si attuano mediante la redazione di Piani di Recupero (PR) ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78 nell'ambito dei quali saranno precisati i tipi di intervento descritti dall'art.3 1 della medesima Legge, con esclusione della Ristrutturazione Urbanistica. Saranno altresì consentiti tutti gli altri interventi contemplati da provvedimenti normativi finalizzati al recupero storico architettonico e funzionale degli aggregati edilizi storici. In attesa dell'attuazione dei piani di recupero sono consentiti per gli immobili esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo così come descritti dal l'art. 12 delle presenti Norme, ma con i limiti di seguito specificati: - Gli interventi di cui sopra devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri strutturali e tipologici dell'edificio conservandone gli elementi architettonici e decorativi esistenti. Per quanto riguarda la zona "G2", sono quelle parti di territorio, in conformità alla Legge 431/78, laterali i corsi d'acqua pubblica, come indicato nelle tavole di P.R.G., e circostanti le sorgenti naturali per un raggio di ml.50,00, in cui è vietato ogni edificazione per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali. La capacità edificatoria calcolata secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria relativa alla zona interessata dovrà essere realizzata all'esterno della fascia di rispetto. In dette fasce di rispetto è vietato

ogni tipo di costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio agrario di valore (PTPR TAV. A - art. 26), e nel paesaggio degli insediamenti urbani (PTPR TAV. A e TAV. B - art. 28).

Prezzo base d'asta: € 21.613,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato attualmente censito come unità in corso di costruzione (cat. catastale F/3), ubicato in una zona rurale del comune di Veroli, in provincia di Frosinone, precisamente in Contrada Colleberardi, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il compendio di cui trattasi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Veroli. L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, risulta essere censita come in corso di costruzione. Durante il sopralluogo, è stato verificato che il compendio si compone di due costruzioni attigue che, date le loro caratteristiche costruttive, è possibile ipotizzare siano state realizzate in epoche differenti, ovvero: un fabbricato su due livelli, interamente realizzato con struttura portante in pietra calcarea e copertura a falde, di vecchissima costruzione, ed un secondo immobile con struttura mista in muratura e conglomerato cementizio armato, anch'esso su due livelli (seminterrato e terra) completamente privo di finiture. Entrambe le costruzioni versano in avanzato stato di degrado e fatiscenza tali da renderle inagibili ed inutilizzabili. Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere esclusivamente alla porzione di fabbricato in conglomerato cementizio armato in quanto il manufatto in pietra risultava chiuso ed inaccessibile a causa del precario stato manutentivo. La debitrice esecutata, infatti, segnalava il pericolo di crollo di porzioni del tetto. L'avanzato stato di degrado delle costruzioni ed il sussistente pericolo di cedimenti delle strutture, non consentivano di stazionare all'interno della costruzione rendendo di fatto impossibile procedere con i rilievi metrici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 154, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale". Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue: L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 83 particella 154, ricade per il 100% in zona omogenea di PRG "S1". Per quanto riguarda la zona "S1" Tale sottozona comprende il Centro Storico di Veroli quello di Scifelli e Colleberardi. Per il centro storico di Veroli sono state individuate n°7 zone di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge n° 457/78 e contraddistinte con le sigle S1a, S1b, S1c, S1d, S1e, S1f, S1g. I Piani di recupero, per le zone "S1f" e "S1g", dovranno in particolare prevedere: - sistemazione della viabilità in funzione della galleria di attraversamento il Centro Storico; - dotazione di idonei spazi per parcheggi a servizio del Centro Storico; - percorsi pedonali meccanizzati per l'accesso al Centro Storico; - individuazione e recupero di contenitori esistenti in funzione di attività amministrative e culturali. Per i centri di Scifelli e Colleberardi le zone di recupero coincidono con i perimetri delle rispettive sottozone. - Le sottozone "S1" si attuano mediante la redazione di Piani di Recupero (PR) ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78 nell'ambito dei quali saranno precisati i tipi di intervento descritti dall'art.3 1 della medesima Legge, con esclusione della Ristrutturazione Urbanistica. Saranno altresì consentiti tutti gli altri interventi contemplati da provvedimenti normativi finalizzati al recupero storico architettonico e

funzionale degli aggregati edilizi storici. In attesa dell'attuazione dei piani di recupero sono consentiti per gli immobili esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo così come descritti dall'art. 12 delle presenti Norme, ma con i limiti di seguito specificati: - Gli interventi di cui sopra devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri strutturali e tipologici dell'edificio conservandone gli elementi architettonici e decorativi esistenti. Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio agrario di valore (PTPR TAV. A - art. 26), e nel paesaggio degli insediamenti urbani (PTPR TAV. A e TAV. B - art. 28).

Prezzo base d'asta: € 29.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone
Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 116 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli. Il terreno è raggiungibile percorrendo a piedi per circa 300 metri, uno stradello sterrato, classificabile come stradello interpoderale, all'interno di una zona boscosa. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 4580 mq ed è suddiviso in due porzioni: parte a bosco ceduo e parte a seminativo arborato. Attualmente il terreno risulta incolto ed in parte occupato da alberi di alto fusto. Il soprassuolo è perlopiù caratterizzato da specie erbacee. Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 116, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 71, Part. 116, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale". Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue: L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 71 particella 116, ricade: - in parte in zona omogenea di PRG "E-SOTTOZONA "E2" AGRICOLA DI ATTENZIONE"; - in parte in zona omogenea di PRG "SOTTOZONA "G2" FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE; - in parte in zona omogenea di PRG SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE; Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA "E2" AGRICOLA DI ATTENZIONE" tale sottozona comprende quelle aree in cui l'attività produttiva agricola e il sistema morfologico concorrono alla valorizzazione del paesaggio. In tale sottozona è ammesso, oltre alla manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria restauro conservativo e la ristrutturazione con il mantenimento del numero delle unità edilizie esistenti, la nuova edificazione come descritta nella sottozona agricola normale, nel rispetto dei seguenti parametri: + Lotto minimo per l'edificazione residenziale = mq.20.000 + Indice di fabbricabilità fondiaria per annessi agricoli) (1ff) = 0.025mc./mq. + Indice di fabbricabilità fondiaria per residenza) = 0,025mc./mq. + Altezza massima (H.max) = ml.4,50 63 + Distanza dai confini = ml.5,00 + Distanza dalle strade = secondo quanto prescritto all'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3. Per le aziende agricole la cui attività comprende anche quella dell'agriturismo, in conformità delle Leggi vigenti, è consentito il cambiamento di destinazione d'uso riguardante quelle attività descritte all'art.7 punto 7.2e punto7.3. Per quanto riguarda la zona "G2", sono quelle parti di territorio, in conformità alla Legge 431/78, laterali i corsi d'acqua pubblica, come indicato nelle tavole di P.R.G., e circostanti le sorgenti naturali per un raggio di ml.50,00, in cui è vietato ogni edificazione per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali. La capacità edificatoria calcolata secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria relativa alla zona interessata dovrà essere realizzata all'esterno della fascia di rispetto. In dette fasce di rispetto è vietato ogni tipo di costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA "E4 - SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE" Tale sottozona comprende le aree coperte

prevalentemente da essenze arboree, quali boschi radi e boschi a normale densità, siano essi rappresentati da essenze ad alto fusto, a ceduo e a ceduo composto nonché le commistioni con essenze diverse come castagneto e/o uliveti, qualora contribuiscono alla formazione della macchia boscata. In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, economico-produttivo, energetico e sociale, che tali ambiti esplicano, occorre che tutte le forme di utilizzazione siano conformi alla Legge n° 3267/1923 e dalla L.R. 46/1977. Potranno essere effettuati, in deroga a quanto detto in precedenza, gli interventi previsti all'interno di appositi piani economici di assestamento, di specifici piani di intervento, o, meglio di piani di utilizzazione, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano stesso. In assenza di detto piano, per la aree in esame è vietato qualsiasi intervento, compresi i tagli ordinari, salvo per quest' ultimi, specifiche approvazioni da parte del competente Ufficio decentrato per le foreste. Il piano, in particolare deve prevedere oltre le ordinarie operazioni colturali e di taglio anche: - intendenti migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica, - gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque; - le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, per la protezione e per la fruizione del bosco, le linee tagliafuoco, i punti fissi di imposta per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi; - la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento: a) all'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento di animali selvatici' con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, per l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali; b) alle attività turistico-ricreative, con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta ed ecologica fruizione del bosco; o) alla raccolta dei prodotti del sottobosco, con la indicazione delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco. In detta sottozona è consentito, oltre la manutenzione ordinaria. manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la nuova edificazione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.00lmc./mq. con il lotto minimo di intervento pari a mq.50.000 e nel rispetto delle distanze dalle strade secondo quanto prescritto all'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3. In ogni caso l'edificazione potrà avvenire nelle radure lebere da alberi e, quando ciò non sia assolutamente possibile, in modo tale che sia garantita la salvaguardia e la valorizzazione del verde. Sono altresì proibiti campeggi, stazionamento di campers o roulotte, costruzioni legate alle attività agroturistiche. Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio naturale (PTPR TAV. A - art. 22), ed è soggetto a vincolo di protezione delle aree boscate (PTPR TAV. B - art. 39).

Prezzo base d'asta: € 806,08

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone
Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 140 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il terreno è raggiungibile direttamente da strada pubblica contrada carvone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 1440 mq ed è coltivato ad uliveto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 140, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale". Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue: L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 71 particella 140, ricade: - PER IL 100% in zona omogenea di PRG "E-SOTTOZONA E1 AGRICOLA NORMALE"; Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA E1 AGRICOLA

NORMALE" Tale sottozona comprende in prevalenza le aree coltivate a oliveti, vigneti e terreni in normale avvicendamento colturale, senza particolari caratteristiche di paesaggio. In essa sono ammessi i seguenti interventi: - Manutenzione ordinaria; - Manutenzione straordinaria; - Restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia con il mantenimento del numero delle unità edilizie esistenti; - Demolizione e ricostruzione secondo le modalità previste dall'art. 12 punto 12.7 delle presenti Norme di Attuazione. - Interventi di nuova costruzione riguardanti: a) le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, fabbricati adibiti all'allevamento aziendale nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità fondiaria (Iff) di 0,07mc./mq. b) edilizia residenziale nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,03mc./mq. su lotto minimo di mq.10.000. Ai fini dell'edificabilità non è possibile l'accorpamento di lotti non contigui. Tali interventi di edificazione dovranno inoltre osservare i seguenti parametri: Altezza massima pari a ml.7.50 distanza dai confini ml.5.00; per quanto riguarda le distanze dalle strade si dovrà fare riferimento a quanto prescritto nell'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3. Per le aziende agricole la cui attività comprende anche quella dell'agriturismo in conformità delle Leggi vigenti è consentito il cambiamento di destinazione d'uso riguardante quelle attività descritte all'art.7 punto 7.2 e punto 7.3. Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio agrario di valore (PTPR TAV. A - art. 26).

Prezzo base d'asta: € 316,80

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone
Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 32 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il terreno è raggiungibile direttamente da strada pubblica contrada Carbone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 210 mq ed è coltivato ad uliveto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 32, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale". Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue: L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 71 particella 32, ricade: - per il 100% in zona omogenea di PRG "E-SOTTOZONA E1 AGRICOLA NORMALE"; Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA E1 AGRICOLA NORMALE" Tale sottozona comprende in prevalenza le aree coltivate a oliveti, vigneti e terreni in normale avvicendamento colturale, senza particolari caratteristiche di paesaggio. In essa sono ammessi i seguenti interventi: - Manutenzione ordinaria; - Manutenzione straordinaria; - Restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia con il mantenimento del numero delle unità edilizie esistenti; - Demolizione e ricostruzione secondo le modalità previste dall'art. 12 punto 12.7 delle presenti Norme di Attuazione. - Interventi di nuova costruzione riguardanti: a) le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, fabbricati adibiti all'allevamento aziendale nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità fondiaria (Iff) di 0,07mc./mq. b) edilizia residenziale nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,03mc./mq. su lotto minimo di mq.10.000. Ai fini dell'edificabilità non è possibile l'accorpamento di lotti non contigui. Tali interventi di edificazione dovranno inoltre osservare i seguenti parametri: Altezza massima pari a ml.7.50 distanza dai confini ml.5.00; per quanto riguarda le distanze dalle strade si dovrà fare riferimento a quanto prescritto nell'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3. Per le aziende agricole la cui attività comprende anche quella dell'agriturismo in conformità delle Leggi vigenti è consentito il cambiamento di destinazione d'uso riguardante quelle attività descritte all'art.7 punto 7.2 e punto 7.3. Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio agrario di valore (PTPR TAV. A - art. 26).

Prezzo base d'asta: € 60,06

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone
Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 72 particella 294 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 3.570 mq con soprasuolo ricoperto da specie arboree di alto fusto che formano un fitto bosco. Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 294, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale". Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue: L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 72 particella 294, ricade: - in parte in zona omogenea di PRG "SOTTOZONA "G2" FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE; - in parte in zona omogenea di PRG SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE; Per quanto riguarda la zona "G2", sono quelle parti di territorio, in conformità alla Legge 431/78, laterali i corsi d'acqua pubblica, come indicato nelle tavole di P.R.G., e circostanti le sorgenti naturali per un raggio di ml.50,00, in cui è vietato ogni edificazione per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali. La capacità edificatoria calcolata secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria relativa alla zona interessata dovrà essere realizzata all'esterno della fascia di rispetto. In dette fasce di rispetto è vietato ogni tipo di costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA "E4 - SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE" Tale sottozona comprende le aree coperte prevalentemente da essenze arboree, quali boschi radi e boschi a normale densità, siano essi rappresentati da essenze ad alto fusto, a ceduo e a ceduo composto nonché le commistioni con essenze diverse come castagneto e/o uliveti, qualora contribuiscono alla formazione della macchia boscata. In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, economico-produttivo, energetico e sociale, che tali ambiti esplicano, occorre che tutte le forme di utilizzazione siano conformi alla Legge n° 3267/1923 e dalla L.R. 46/1977. Potranno essere effettuati, in deroga a quanto detto in precedenza, gli interventi previsti all'interno di appositi piani economici di assestamento, di specifici piani di intervento, o, meglio di piani di utilizzazione, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano stesso. In assenza di detto piano, per la aree in esame è vietato qualsiasi intervento, compresi i tagli ordinari, salvo per quest' ultimi, specifiche approvazioni da parte del competente Ufficio decentrato per le foreste. Il piano, in particolare deve prevedere oltre le ordinarie operazioni colturali e di taglio anche: - intendenti migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica, - gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque; - le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, per la protezione e per la fruizione del bosco, le linee tagliafuoco, i punti fissi di imposta per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi; - la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento: a) all'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento di animali selvatici' con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, per l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali; b) alle attività turistico-ricreative, con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta ed ecologica fruizione del bosco; o) alla raccolta dei prodotti del sottobosco, con la indicazione delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le

risorse del bosco. In detta sottozona è consentito, oltre la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la nuova edificazione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.00lmc./mq. con il lotto minimo di intervento pari a mq.50.000 e nel rispetto delle distanze dalle strade secondo quanto prescritto all'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3. In ogni caso l'edificazione potrà avvenire nelle radure lebere da alberi e, quando ciò non sia assolutamente possibile, in modo tale che sia garantita la salvaguardia e la valorizzazione del verde. Sono altresì proibiti campeggi, stazionamento di campers o roulotte, costruzioni legate alle attività agroturistiche. Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio naturale (PTPR TAV. A - art. 22), ed è soggetto a vincolo di protezione delle aree boscate (PTPR TAV. B - art. 39).

Prezzo base d'asta: € 785,40

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Carbone
Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 121 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 4.060 mq, lasciato incolto con soprassuolo di specie erbacee e alberi di alto fusto. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpodereale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 121, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/27)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Veroli è il "Piano regolatore Generale". Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Veroli (FR), è emerso quanto segue: L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 71 particella 121, ricade: - in parte in zona omogenea di PRG "SOTTOZONA "G2" FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE; - in parte in zona omogenea di PRG SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE; Per quanto riguarda la zona "G2", sono quelle parti di territorio, in conformità alla Legge 431/78, laterali i corsi d'acqua pubblica, come indicato nelle tavole di P.R.G., e circostanti le sorgenti naturali per un raggio di ml.50,00, in cui è vietato ogni edificazione per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali. La capacità edificatoria calcolata secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria relativa alla zona interessata dovrà essere realizzata all'esterno della fascia di rispetto. In dette fasce di rispetto è vietato ogni tipo di costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per quanto riguarda la zona "SOTTOZONA "E4 - SOTTOZONA E4 AGRICOLA DI TUTELA DELLE AREE BOScate E DEL SISTEMA VEGETAZIONALE" Tale sottozona comprende le aree coperte prevalentemente da essenze arboree, quali boschi radi e boschi a normale densità, siano essi rappresentati da essenze ad alto fusto, a ceduo e a ceduo composto nonché le commistioni con essenze diverse come castagneto e/o uliveti, qualora contribuiscono alla formazione della macchia boscata. In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, economico-produttivo, energetico e sociale, che tali ambiti esplicano, occorre che tutte le forme di utilizzazione siano conformi alla Legge n° 3267/1923 e dalla L.R. 46/1977. Potranno essere effettuati, in deroga a quanto detto in precedenza, gli interventi previsti all'interno di appositi piani economici di assestamento, di specifici piani di intervento, o, meglio di piani di utilizzazione, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano stesso. In assenza di detto piano, per la aree in esame è vietato qualsiasi intervento, compresi i tagli ordinari, salvo per quest' ultimi, specifiche approvazioni da parte del competente Ufficio decentrato per le foreste. Il piano, in particolare deve prevedere oltre le ordinarie operazioni colturali e di taglio anche: - intendenti migliorativi con la reintroduzione di

essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica, - gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque; - le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, per la protezione e per la fruizione del bosco, le linee tagliafuoco, i punti fissi di imposta per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi; - la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento: a) all'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento di animali selvatici' con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, per l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali; b) alle attività turistico-ricreative, con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta ed ecologica fruizione del bosco; o) alla raccolta dei prodotti del sottobosco, con la indicazione delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco. In detta sottozona è consentito, oltre la manutenzione ordinaria. manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la nuova edificazione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.00lmc./mq. con il lotto minimo di intervento pari a mq.50.000 e nel rispetto delle distanze dalle strade secondo quanto prescritto all'art.9 punti 9.1, 9.2, 9.3. In ogni caso l'edificazione potrà avvenire nelle radure lebere da alberi e, quando ciò non sia assolutamente possibile, in modo tale che sia garantita la salvaguardia e la valorizzazione del verde. Sono altresì proibiti campeggi, stazionamento di campers o roulotte, costruzioni legate alle attività agroturistiche. Dal punto di vista paesaggistico, il lotto è ricompreso all'interno del paesaggio naturale (PTPR TAV. A - art. 22), ed è soggetto a vincolo di protezione delle aree boscate (PTPR TAV. B - art. 39).

Prezzo base d'asta: € 600,88

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -
Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 21 particella 160 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 4 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 700 mq, lasciato incolto con soprassuolo ricoperto da alberi di alto fusto che formano un fitto bosco. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpodereale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 160, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Monte San Giovanni Campano (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto in catasto al foglio 21 mappale 160 di detto comune, ricade completamente in zona E - Sottozona E3 - Area a vocazione viticola - del Piano Regolatore del comune di Monte San Giovanni Campano, e regolato dall'articolo 32 delle Norme tecniche di attuazione, che si riporta a seguire: ART. 32 - In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle viticole (impianti intensivi di neo formazione), In tale sottozona il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'ART. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: SM (superficie lotto minimo) = 30.000 mq; Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; Volume massimo residenziale = 900 mc; Parcheggi ad uso residenziale (Art. 18 L. 765/67) 10 mq /100 mc; Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10,00 ml; Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'ART. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; Dc (distanza minima dai confini) = 7,00 ml; N (numero max di piani fuori terra) = 2; Hm (altezza massima) = 7,00 ml; Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la

realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Tutte le zone saranno comunque assoggettate alla disciplina edificatoria dettata dalla legge regionale del Lazio n° 38/99 così come modificata dalla legge regionale n° 08/02.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -
Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 21 particella 34 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 4 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 690 mq, lasciato incolto con soprassuolo ricoperto da alberi di alto fusto che formano un fitto bosco. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpodereale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 34, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Monte San Giovanni Campano (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto segue: - il terreno distinto in catasto al foglio 21 mappale 34 di detto comune, ricade in zona E - in parte Sottozona E1 (Area a vocazione ortiva, cerealico e zootecnica) ed in parte in zona E3 - del Piano Regolatore del comune di Monte San Giovanni Campano, e regolato dagli articoli 30 e 32 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA). ART. 30 - In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle frutticole (mele, pere, uva da tavola ecc.) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. In tali sottozona il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'ART. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: SM (superficie lotto minimo) = 30.000 mq; Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; Volume massimo residenziale = 900 mc; Parcheggi ad uso residenziale (Art. 18 L. 765/67) 10 mq /100 mc; Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10,00 ml; Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'ART. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; Dc (distanza minima dai confini) = 7,00 ml; N (numero max di piani fuori terra) = 2; Hm (altezza massima) = 7,00 ml; Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Prezzo base d'asta: € 693,50

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - -
Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 17 particella 461 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 5 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 3.960 mq, ed è coltivato. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpodereale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 461, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Monte San Giovanni Campano (FR), previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec, è emerso quanto

segue: - il terreno distinto in catasto al foglio 17 mappale 461 di detto comune, ricade in zona omogenea F - Sottozona F3 (ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE - "F3" (D.M. 1444/68 ART. 3, comma 2, lett. C) regolata dall'articolo 38 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA). ART. 38 - Sono qui compresi gli impianti polivalenti sportivi esistenti in località Mastrazze, Anitrella, Colli e San Marco. In tale aree è prevista la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, anche in ampliamento di strutture già esistenti a livello comunale e sovracomunale. Le destinazioni specifiche sono stabilite dal precedente ART. 15. Gli interventi potranno essere realizzati anche in più fasi purché previsti in un progetto generale esteso all'intera area, per iniziativa pubblica, privata o mista ripartita nel 50% dell'area d'intervento, previa approvazione da parte del Consiglio comunale del relativo progetto, e nel caso anche di iniziativa privata parziale o totale, dallo schema di convenzione, il quale dovrà oltre che contemplare i tempi, le modalità di realizzazione degli interventi e gestione degli impianti sportivi e servizi annessi, disciplinare l'eventuale diretta esecuzione di opere di urbanizzazione previste a servizio degli impianti stessi. E' demandato all'Amministrazione comunale il potere di promuovere il procedimento espropriativo per l'acquisizione delle aree occorrenti per la realizzazione degli interventi ed alla eventuale assegnazione per lo stesso fine a favore dei soggetti privati qualora, quest' ultimi, non disponessero a pieno titolo delle predette aree. Qualora il progetto generale dovesse essere elaborato a cura del Comune in conformità di tutta la vigente normativa per il dimensionamento dei singoli impianti, servizi annessi, aree di parcheggio e piantumazione, il soggetto privato è obbligato al pieno rispetto. Al fine della definizione del progetto esecutivo esteso all'intera sottozona, dovranno essere rispettati i seguenti parametri ed indici: If (indice di fabbricabilità fondiaria) per gli impianti coperti = 1,00 mc./mq. If per servizi annessi ricomprendendo anche quelli di ristorazione = 0.10 mc./mq. If per gli impianti scoperti = 0.40 mc./mq. Parcheggi di uso pubblico = nella misura necessaria ad integrare eventualmente i parcheggi di uso pubblico già individuati nella tavola di zonizzazione

Prezzo base d'asta: € 2.574,00

LOTTO 10

- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1
L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, su tre livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Colle Pupazzo, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Monte San Giovanni Campano. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, come anticipato in premessa, si sviluppa su tre piani, di cui il primo seminterrato ed i rimanenti fuori terra. Al piano terra si accede dall'ingresso posto su una corte antistante. Il piano seminterrato, al quale si accede dalla corte esterna, è composto da un soggiorno con angolo cottura, delimitato da muretto, da bagno con doccia, da un ripostiglio e da una camera da letto. Al piano terra si trovano, invece, un soggiorno con angolo cottura e bagno con vasca idromassaggio e doccia, scala in legno interna per l'accesso al piano primo, a sua volta costituito da tre camere da letto, un bagno, e balcone continuo su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1106, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato ricade, per il 51% in "zone edificate a prevalente destinazione residenziale" - sottozona B1 (satura) e per il 49% in Zona Agricola "E" - sottozona E1, in parte interessata da prescrizioni derivanti dallo studio geologico (classe geologica 1^). In particolare la sottozona B1 comprende le aree attualmente occupate da fabbricati, per le quali non è

possibile l'ulteriore nuova edificazione. Per esse è consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti con la prescrizione della superficie totale della sopraelevazione non superiore al 100% della superficie lorda esistente. E' consentita la possibilità di un incremento "una tantum" del 20% del volume esistente, anche in ampliamento planimetrico, necessario per l'adeguamento igienico - funzionale delle abitazioni, sempre che non ci si sia avvalsi della sopraelevazione precedente. Pertanto, in accordo con il titolo concessorio, rilasciato nel 1994, in tale terreno poteva essere realizzato un aumento dell'altezza dell'immobile, lasciando inalterata la forma dello stesso. Gli abusi edilizi commessi, di conseguenza, non possono essere sanati proprio perché è stata modificata la forma del fabbricato con i relativi prospetti e non è più ripristinabile la conformazione del fabbricato originario. Inoltre, la insanabilità dell'immobile è ulteriormente avvalorata dal fatto che le ragioni di credito, per cui si interviene con la presente procedura, sono di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio (Legge 326/03), decretando l'insanabilità ai sensi dell'art. 40, comma sesto della Legge 28 febbraio 1985, n.47.

Prezzo base d'asta: -€ 13.370,00

LOTTO 11

- **Bene N° 12** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1
L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, identificato catastalmente al foglio 19 particella 1106 sub. 2, distribuito su tre livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Colle Pupazzo, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Monte San Giovanni Campano. L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, di cui il primo seminterrato ed i rimanenti fuori terra. Al piano terra si accede dall'ingresso posto su una corte antistante. Il piano seminterrato, al quale si accede dalla corte esterna, è composto da un soggiorno con angolo cottura, delimitato da muretto, da bagno, ripostiglio e da una cantina con ingresso indipendente. Al piano terra si trovano, invece, un soggiorno con angolo cottura e bagno, scala in legno interna per l'accesso al piano primo, a sua volta costituito da tre camere da letto, un bagno, e balcone continuo su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1106, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato ricade, per il 51% in "zone edificate a prevalente destinazione residenziale" - sottozona B1 (satura) e per il 49% in Zona Agricola "E" - sottozona E1, in parte interessata da prescrizioni derivanti dallo studio geologico (classe geologica 1^). In particolare la sottozona B1 comprende le aree attualmente occupate da fabbricati, per le quali non è possibile l'ulteriore nuova edificazione. Per esse è consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti con la prescrizione della superficie totale della sopraelevazione non superiore al 100% della superficie lorda esistente. E' consentita la possibilità di un incremento "una tantum" del 20% del volume esistente, anche in ampliamento planimetrico, necessario per l'adeguamento igienico - funzionale delle abitazioni, sempre che non ci si sia avvalsi della sopraelevazione precedente. Pertanto, in accordo con il titolo concessorio, rilasciato nel 1994, in tale terreno poteva essere realizzato un aumento dell'altezza dell'immobile, lasciando inalterata la forma dello stesso. Gli abusi edilizi commessi, di conseguenza, non possono essere sanati proprio perché è stata modificata la forma del fabbricato con i relativi prospetti e non è più ripristinabile la conformazione del fabbricato originario. Inoltre, la insanabilità dell'immobile è ulteriormente avvalorata dal fatto che le ragioni di credito, per cui si interviene con la presente

procedura, sono di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio (Legge 326/03), decretando l'insanabilità ai sensi dell'art. 40, comma sesto della Legge 28 febbraio 1985, n.47.

Prezzo base d'asta: -€ 6.060,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.613,25

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 953, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	155,48 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo eseguito in data 21/10/2022, è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento si trova in discrete condizioni di manutenzione, sia internamente che esternamente, e non presenta particolari evidenze di degrado.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, su due livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Veroli, in provincia di Frosinone, precisamente in Contrada Colleberardi, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte nel centro del paese di Veroli. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, come anticipato in premessa, si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, non collegati internamente tra loro. Al piano terra, infatti, si accede solo dall'ingresso posto sulla corte antistante il fabbricato. Per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti, al piano terra si trovano: ingresso/disimpegno, due stanze da letto, pranzo/soggiorno, un bagno, una camera da letto con accesso dall'esterno. Al piano seminterrato, invece, si trovano cantina e garage, con la cantina adibita a cucina rustica, un bagno, un portico antistante l'ingresso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	In sede di accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 21/10/2022, come dichiarato dalla parte debitrice presente, è stato rilevato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere occupata dal Sig. **** Omissis **** presente in sede di accesso ai luoghi, e dalla Sig. ra **** Omissis ****, in qualità di comproprietari del bene.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Colleberardi, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 154, Categoria F3	Superficie	290,00 mq

Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo eseguito in data 21/10/2022, è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento versa in avanzato stato di degrado e fatiscenza. La parte debitrice segnalava il pericolo di possibili cedimenti strutturali della copertura a falde, verificatisi anche in epoca recente.
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato attualmente censito come unità in corso di costruzione (cat. catastale F/3), ubicato in una zona rurale del comune di Veroli, in provincia di Frosinone, precisamente in Contrada Colleberardi, a circa 7 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il compendio di cui trattasi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 4 chilometri. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Veroli. L'unità immobiliare, come anticipato in premessa, risulta essere censita come in corso di costruzione. Durante il sopralluogo, è stato verificato che il compendio si compone di due costruzioni attigue che, date le loro caratteristiche costruttive, è possibile ipotizzare siano state realizzate in epoche differenti, ovvero: un fabbricato su due livelli, interamente realizzato con struttura portante in pietra calcarea e copertura a falde, di vecchissima costruzione, ed un secondo immobile con struttura mista in muratura e conglomerato cementizio armato, anch'esso su due livelli (seminterrato e terra) completamente privo di finiture. Entrambe le costruzioni versano in avanzato stato di degrado e fatiscenza tali da renderle inagibili ed inutilizzabili. Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere esclusivamente alla porzione di fabbricato in conglomerato cementizio armato in quanto il manufatto in pietra risultava chiuso ed inaccessibile a causa del precario stato manutentivo. La debitrice esecutata, infatti, segnalava il pericolo di crollo di porzioni del tetto. L'avanzato stato di degrado delle costruzioni ed il sussistente pericolo di cedimenti delle strutture, non consentivano di stazionare all'interno della costruzione rendendo di fatto impossibile procedere con i rilievi metrici.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 806,08

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Carbone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 116, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 71, Part. 116, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato	Superficie	4580,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno risulta incolto ed in parte occupato da alberi di alto fusto. Il soprassuolo è perlopiù caratterizzato da specie erbacee.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 116 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli. Il terreno è raggiungibile percorrendo a piedi per circa 300 metri, uno stradello sterrato, classificabile come stradello interpoderale, all'interno di una zona boscosa. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 4580 mq ed è suddiviso in due porzioni: parte a bosco ceduo e parte a seminativo arborato. Attualmente il terreno risulta incolto ed in parte occupato da alberi di alto fusto. Il soprassuolo è perlopiù caratterizzato da specie erbacee.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 316,80

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Carbone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 140, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1440,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in buono stato di manutenzione ed è coltivato ad uliveto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 140 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il terreno è raggiungibile direttamente da strada pubblica contrada carvone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 1440 mq ed è coltivato ad uliveto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60,06

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Carbone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 32, Qualità Oliveto	Superficie	210,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in buono stato di manutenzione ed è coltivato ad uliveto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 32 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Il terreno è raggiungibile direttamente da strada pubblica contrada Carbone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 210 mq ed è coltivato ad uliveto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 785,40

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Carbone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 294, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3570,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in uno stato incolto ed il soprassuolo è ricoperto da piante di alto fusto che formano un fitto un bosco.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 72 particella 294 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 3.570 mq con soprassuolo ricoperto da specie arboree di alto fusto che formano un fitto bosco.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 600,88

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Carbone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/27
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 121, Qualità Seminativo arborato	Superficie	4060,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in uno stato incolto ed è ricoperto da specie erbacee e piante di alto fusto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 71 particella 121 del catasto terreni del comune di Veroli. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Veroli in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Veroli, distante circa 6 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 4.060 mq, lasciato incolto con soprassuolo di specie erbacee e alberi di alto fusto. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpodereale.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 693,50

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 21, Part. 160, Qualità Bosco ad alto fusto	Superficie	700,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in uno stato incolto ed è ricoperto da specie erbacee e piante di alto fusto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 21 particella 160 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 4 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 700 mq, lasciato incolto con soprassuolo ricoperto da alberi di alto fusto che formano un fitto bosco. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpoderaie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 21, Part. 34, Qualità Seminativo arborato	Superficie	690,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in uno stato incolto ed è ricoperto da specie erbacee e piante di alto fusto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 21 particella 34 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 4 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 690 mq, lasciato incolto con soprassuolo ricoperto da alberi di alto fusto che formano un fitto bosco. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpoderaie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.574,00

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 461, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3960,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno di cui alla presente, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Risulta essere infatti coltivato e ben mantenuto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo, identificato al foglio 17 particella 461 del catasto terreni del comune di Monte San Giovanni Campano. Privo di fabbricati sovrastanti, il lotto è ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone. Nelle vicinanze del suddetto immobile si riscontra la totale assenza di servizi per la collettività. Il nucleo urbano più vicino è il centro del comune di Monte San Giovanni Campano, distante circa 5 km dal terreno. Il lotto presenta una conformazione planimetrica regolare, con declivio a pendenza costante e regolare. Come si evince da visura catastale, la superficie del lotto è di circa 3.960 mq, ed è coltivato. Il terreno è raggiungibile percorrendo uno stradello sterrato interpodereale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: -€ 13.370,00

Bene N° 11 - Villetta			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1106, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	223,74 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo eseguito in data 21/10/2022, è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento si trova in ottime condizioni di manutenzione, sia internamente che esternamente, e non presenta particolari evidenze di degrado.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, su tre livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Colle Pupazzo, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più		

	difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Monte San Giovanni Campano. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, come anticipato in premessa, si sviluppa su tre piani, di cui il primo seminterrato ed i rimanenti fuori terra. Al piano terra si accede dall'ingresso posto su una corte antistante. Il piano seminterrato, al quale si accede dalla corte esterna, è composto da un soggiorno con angolo cottura, delimitato da muretto, da bagno con doccia, da un ripostiglio e da una camera da letto. Al piano terra si trovano, invece, un soggiorno con angolo cottura e bagno con vasca idromassaggio e doccia, scala in legno interna per l'accesso al piano primo, a sua volta costituito da tre camere da letto, un bagno, e balcone continuo su tre lati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: -€ 6.060,00

Bene N° 12 - Villetta			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Pupazzo, piano S1 - T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1106, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	209,12 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo eseguito in data 21/10/2022, è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento si trova in ottime condizioni di manutenzione, sia internamente che esternamente, e non presenta particolari evidenze di degrado.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato indipendente ad uso residenziale, identificato catastalmente al foglio 19 particella 1106 sub. 2, distribuito su tre livelli, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Colle Pupazzo, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri dall'abitazione. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle sue immediate vicinanze e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone, distante circa 25 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese di Monte San Giovanni Campano. L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, di cui il primo seminterrato ed i rimanenti fuori terra. Al piano terra si accede dall'ingresso posto su una corte antistante. Il piano seminterrato, al quale si accede dalla corte esterna, è composto da un soggiorno con angolo cottura, delimitato da muretto, da bagno, ripostiglio e da una cantina con ingresso indipendente. Al piano terra si trovano, invece, un soggiorno con angolo cottura e bagno, scala in legno interna per l'accesso al piano primo, a sua volta costituito da tre camere da letto, un bagno, e balcone continuo su tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VEROLI (FR) - CONTRADA COLLEBERARDI, PIANO S1 - T

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA COLLEBERARDI, PIANO S1 - T - 1

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI**

Trascritto a Frosinone il 13/09/2012

Reg. gen. 17265 - Reg. part. 13879

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Come si evince dalla relazione notarile, con la presente trascrizione, si richiede di dichiarare la nullità dell'atto di donazione trascritto il 18/07/2008 R.G. 15816 R.P. 1064 e del preliminare di compravendita trascritto il 01/03/2010 R.G. 4122 e R.P. 2523 relativamente alla quota indivisa (pari ad 1/2 di piena proprietà, già di proprietà di Cretaro Alessia. Ciò in quanto le parti si sono determinate a concluderlo esclusivamente per un motivo illecito ex art. 1345 c.c.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CARBONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CARBONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CARBONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CARBONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CARBONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 03/02/2022

Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445

Quota: 2/9

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - -

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA COLLE PUPAZZO, PIANO S1 - T-1

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA COLLE PUPAZZO, PIANO S1 - T-1

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1445
Quota: 2/9
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****