

<p style="text-align:center">TRIBUNALE DI FROSINONE Sezione Fallimentare FALL.TO ROTONDO ENZO & C. S.N.C. NONCHÉ ROTONDO ENZO, ROTONDO DANIELE E ROTONDO ANDREA IN PROPRIO (N. 12/2021) G.D. Dott. A. Petteruti Curatore Fallimentare Avv. N. MANTOVA</p>

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, con autorizzazione del 15/07/2022, io sottoscritto Ing. Massimo Zirizzotti, sono stato nominato stimatore nel fallimento sopra indicato.

In ottemperanza all'incarico affidatomi ho prestato assistenza al Curatore Fallimentare per le verifiche relative ai beni immobili, al fine di procedere alla loro stima per porli in vendita. L'incarico affidatomi prevede l'aggiornamento della stima dei beni che sono stati oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 157/18 R.G.E. del Tribunale di Frosinone, per la quale ho rivestito a suo tempo il ruolo di stimatore. Oltre ai beni oggetto di tale procedura, ho provveduto a stimare anche altri beni, costituiti da terreni, che risultano dalle visure catastali intestati per diritti in capo a [REDACTED] avvalendomi anche delle risultanze ipotecarie messe a disposizione dal Curatore. Di essi ho provveduto ad acquisire le visure e le mappe catastali, individuando la loro consistenza e conformazione, nonché l'ubicazione. Dalle visure catastali è emerso che sono intestati a [REDACTED] anche alcuni altri terreni isolati e una porzione di fabbricato, i quali sono stati esclusi dalla stima per i motivi che più avanti saranno indicati.

Sulla base delle risultanze dell'attività svolta, tenendo conto anche di quanto a suo tempo accertato con la stima per l'EI 157/18, ho potuto redigere la presente relazione.

1. DATI CATASTALI DEI BENI

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi Catastali, risultano di diritto di [REDACTED] i seguenti beni (vedi visure in

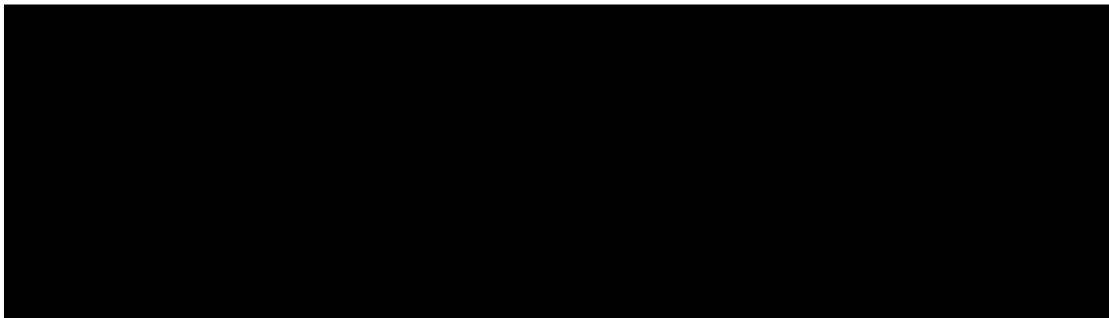
Allegato 5).

A- Immobili già oggetto della procedura esecutiva n. 157/18 R.G.E.

1- Laboratorio sito nel comune di Veroli (FR), via Rotondi 139, distinto in **Catasto dei Fabbricati al F. 100 n. 147 sub. 2**, piano T-1, categoria C/3, classe 15, consistenza 498 m², superficie catastale 628 m², rendita 1491,73 euro;

2- Appartamento sito nel comune di Veroli (FR), via Rotondi 139, distinto in **Catasto dei Fabbricati al F. 100 n. 147 sub. 3**, piano T-1-2, categoria A/2, classe 8, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 434 m², rendita 1158,15 euro;

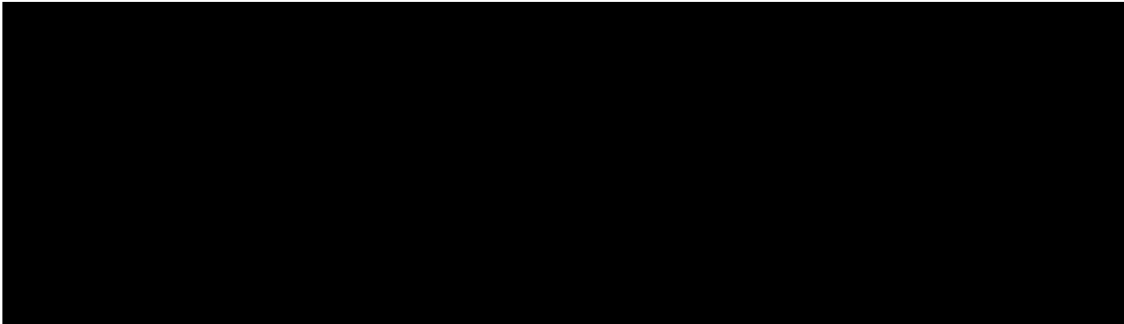
intestati alle ditte:



B- Immobili non oggetto della procedura esecutiva n. 157/18 R.G.E.

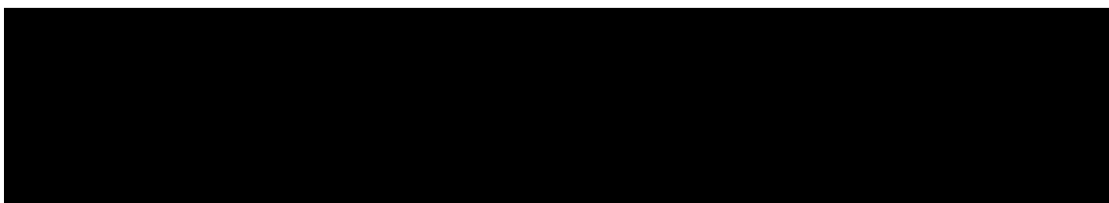
3- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 1102**, bosco alto, classe 1, superficie 150 m², R.D. 0,14 euro, R.A. 0,02 euro;

intestato alle ditte:



4- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 939**, bosco ceduo, classe 2, superficie 340 m², R.D. 0,70 euro, R.A. 0,11 euro;

intestato alle ditte:



[REDACTED]

5- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 859**, bosco alto, classe 1, superficie 120 m², R.D. 0,11 euro, R.A. 0,01 euro;

6- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 940**, uliveto, classe 4, superficie 325 m², R.D. 0,76 euro, R.A. 0,34 euro;

7- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 941**, bosco alto, classe 1, superficie 570 m², R.D. 0,53 euro, R.A. 0,06 euro;

intestati alla ditta:

[REDACTED]

8- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 70**, uliveto, classe 5, superficie 970 m², R.D. 1,00 euro, R.A. 0,55 euro;

intestato alla ditta:

[REDACTED]

9- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 148**, bosco ceduo, classe 2, superficie 1.525 m², R.D. 3,15 euro, R.A. 0,47 euro;

intestato alle ditte:

[REDACTED]

10- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 146, porz. AA** uliveto, classe 4, superficie 1.700 m², R.D. 3,95 euro, R.A. 1,76 euro, **porz. AB** bosco alto, classe 1, superficie 230 m², R.D. 0,21 euro, R.A. 0,02 euro;

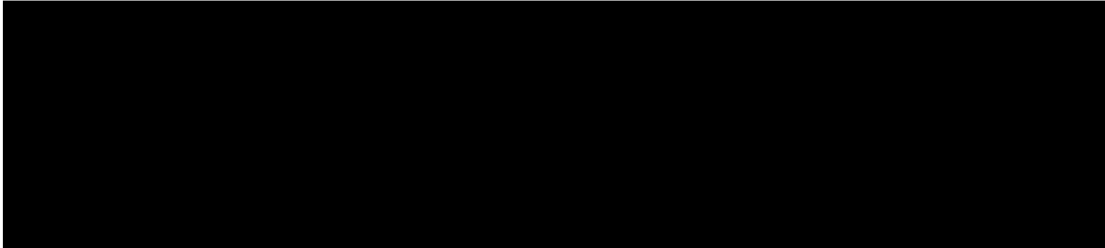
intestato alla ditta:

[REDACTED]

11- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 783**, seminativo arborato, classe 2, superficie 195 m², R.D. 0,70 euro, R.A. 0,60 euro;

12- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 861**, seminativo arborato, classe 2, superficie 145 m², R.D. 0,52 euro, R.A. 0,45 euro;

intestati alle ditte:



13- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 560**, uliveto, classe 4, superficie 1.560 m², R.D. 3,63 euro, R.A. 1,61 euro;

intestato alla ditta:

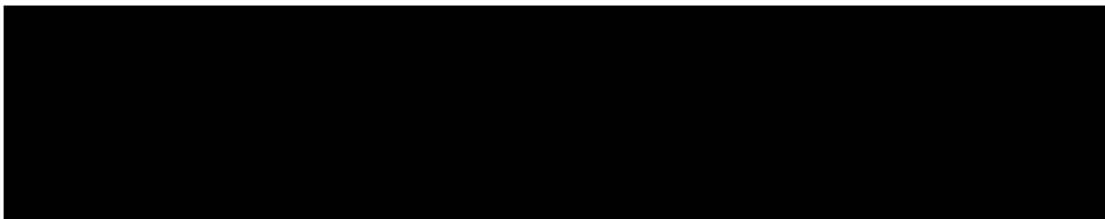


C- Immobili non oggetto di stima.

Risultano di diritto di [redacted] anche i seguenti beni che non sono oggetto di stima per i motivi qui di seguito specificati:

14- Rimessa sita nel comune di Veroli (FR), via Rotondi snc, distinta in **Catasto dei Fabbricati al F. 100 n. 58 sub. 3**, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 44 m², superficie catastale 66 m², rendita 52,27 euro;

intestato alle ditte:



Esso non viene considerato nella stima in quanto dai riscontri ipotecari (vedi Allegato 7) non emergono diritti in capo a [redacted] ma la piena proprietà in capo a [redacted]

15- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 107 n. 889**, seminativo arborato, classe 2, superficie 1.230 m², R.D. 4,45 euro, R.A. 3,81 euro;

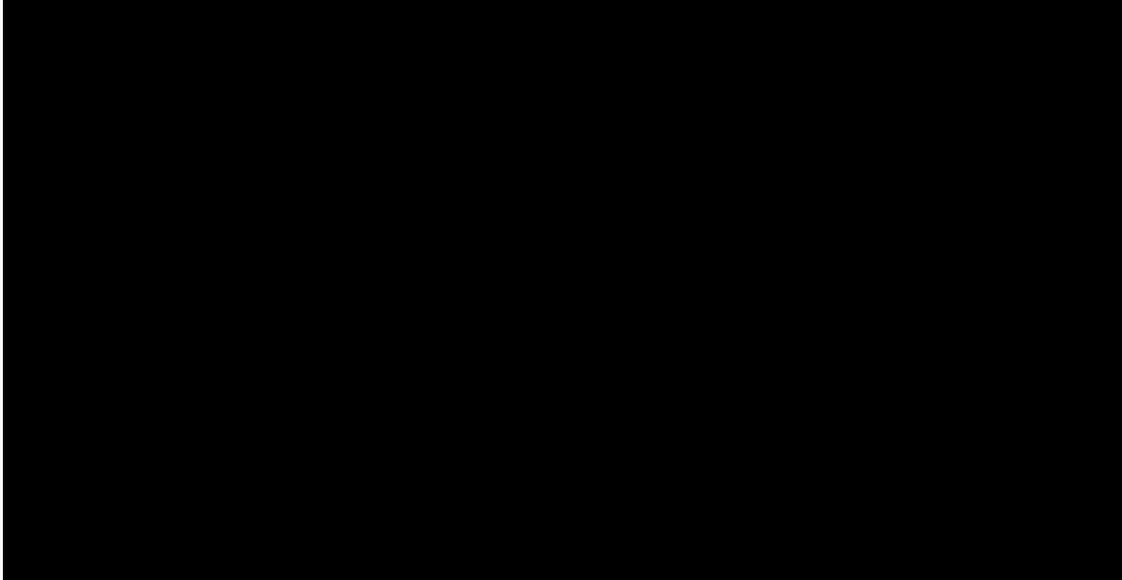
16- Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 107**

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo

Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

n. 890, seminativo arborato, classe 2, superficie 1.200 m², R.D. 4,34 euro, R.A. 3,72 euro;

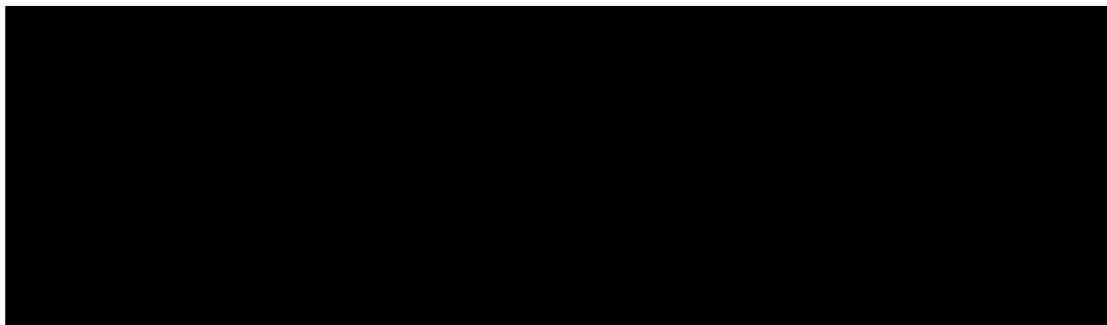
intestati alle ditte:



Essi non vengono considerati nella stima in quanto sono terreni agricoli di modesta superficie, di bassa appetibilità commerciale, essendo posizionati lontano dalle strade ed essendo interclusi, collocati a distanza dagli altri immobili, per cui dovrebbero costituire un compendio da porsi in vendita autonomamente, per il quale vi sono diritti parziali in capo a [redacted] cosa che comporta un modesto valore.

17 - Terreno sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 782**, seminativo arborato, classe 2, superficie 880 m², R.D. 3,18 euro, R.A. 2,73 euro;

intestati alle ditte:



Il terreno era intestato catastalmente per diritti pari a 1/3 della proprietà in capo a [redacted] in forza dell'atto del Notaio Ruggero Rossi del 09/06/19836, rep. 30720, oltre che ad altri soggetti per altri diritti (vedi relazione ipocatastale in Allegato 6).

Tuttavia con la dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] deceduto il 24/07/2020, registrata il 17/05/2021 al n. 216888/88888/21, trascritta nei RR.II. il 25/05/2021 al n. 6851/8433, il terreno è pervenuto agli attuali intestatari con dichiarazione di possesso per oltre 30 anni da parte del de cuius (Allegato 8). Esso non viene considerato nella stima in quanto si tratta di un terreno di modesta superficie sul quale è stato ricavato un parcheggio a servizio di un locale commerciale di terzi, verosimilmente ad opera di questi senza l'intervento di [REDACTED]

2. RISULTANZE IPOTECARIE

Per gli immobili censiti in Catasto dei Fabbricati al **F. 100 n. 147 sub. 2 e sub. 3**, oggetto della procedura esecutiva n. 157/18 R.G.E., la titolarità in capo a [REDACTED] è risultata dall'esame delle certificazioni ipo-catastali prodotte all'epoca agli atti della procedura. Sulla base di quanto risulta dalle stesse in capo a [REDACTED] risultano diritti pari 656/1000 della colonia migliorataria (assimilabile all'enfiteusi ai sensi della L. 327/1963). Ciò è evidenziato nelle relazioni redatte per la procedura esecutiva n. 157/18 riportate nell'Allegato 10, delle quali si riporta un parte in estratto: *“Dalla documentazione in atti risulta che con l'atto di donazione a rogito del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, trascritto a Frosinone il 05/05/1975 al n. 5065 reg. part. e al n. 5344 reg. gen. sono pervenuti a [REDACTED] diritti pari a 1/1 della colonia migliorataria (assimilabile all'enfiteusi ai sensi della L. 327/1963) del terreno all'epoca censito al n. 147, di 750 m², e diritti pari a 1/3 della colonia migliorataria del terreno all'epoca censito al n. 146, di 2.880 m². Tali terreni sono stati frazionati ed accorpati fino ad ottenere l'attuale n. 147 di 1.550 m², di tale superficie 750 m² derivano dall'originario n. 147 e 800 m² dal n. 146. Il tutto è avvenuto nel seguente modo: il n. 146 di 2.880 m², donato a [REDACTED] è stato frazionato nel n. 919 di 950 m² e nel n. 146 di residui 1930 m² (frazionamento n. 732287 del 04/09/1987, in atti dal 10/03/1989); il n. 919 è stato a sua volta frazionato nel n. 1102 di 150 m² e nel n. 1101 di 800 m² (frazionamento n. 4655.1/2001 del 25/06/2001); il n. 1101 è stato fuso nel n. 147, anche esso donato a [REDACTED] e originariamente di 750 m², che è così divenuto di 1550 m², attuale consistenza (variazione del 25/06/2001 n. 4655.1/2001). Il n. 147 è diventato ente urbano su cui erano stati iscritti i fabbricati n. 147 sub. 2 e sub. 3, con il sub. 1 corte comune (prima dell'impianto meccanografico del 1987). Ne consegue che in capo al debitore esecutato*

sono pervenuti, per effetto dell'atto di donazione del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, diritti pari a $1/3 \times 800/1550 + 1/1 \times 750/1550 = 656/1000$ della colonia migliorataria sul terreno oggi censito al n. 147, su cui è stato edificato il complesso oggetto di pignoramento (F. 100 n. 147 sub. 2-3)".

Per quanto riguarda i terreni il Curatore mi ha messo a disposizione una relazione ipotecaria dell'Agenzia Petricca (Allegato 6) nella quale i diritti in capo a [REDACTED] sono individuati sia per titoli che per evidenze catastali. Si farà riferimento a quanto ivi riportato per l'individuazione dei diritti in capo a [REDACTED]

a) Terreno in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 1102:**

esso come abbiamo visto nelle evidenze agli atti della procedura esecutiva n. 157/18 deriva dal n. 919 a sua volta derivato dal n. il n. 146 di 2.880 m², donato a [REDACTED] per diritti pari a 1/3 della colonia migliorataria e cioè per diritti pari a **1/3 dell'enfiteusi.**

b) Terreno in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 939:**

per esso [REDACTED] ha diritti pari a **1/1 dell'enfiteusi**, come risulta dalla relazione ipotecaria (Allegato 6);

c) Terreni in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 859-940-941:**

per esso [REDACTED] ha diritti pari a **1/1 della proprietà**, come risulta dalla relazione ipotecaria (Allegato 6).

d) Terreno in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 70:**

per esso [REDACTED] ha diritti pari a **1/1 dell'enfiteusi**, come risulta dalla documentazione ipotecaria in atti nella procedura esecutiva n. 157/18 (Allegato 10).

e) Terreno in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 148:**

per esso [REDACTED] ha diritti pari a **1/2 della proprietà in regime di comunione** dei beni con [REDACTED] che ha diritti per l'altro 1/2 della proprietà, come risulta dalla relazione ipotecaria (Allegato 6).

f) Terreno in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 146, porz. AA e porz. AB:**

esso come abbiamo visto nelle evidenze agli atti della procedura esecutiva n. 157/18 deriva dal n. 919 a sua volta derivato dal n. il n. 146 di 2.880 m², donato a [REDACTED] per diritti pari a 1/3 della colonia migliorataria e cioè per diritti pari a **1/3**

dell'enfiteusi (Allegato 10).

g) Terreni in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 783-861**:

per essi [REDACTED] ha diritti pari a **1/3 della proprietà**, come risulta dalla relazione ipotecaria (Allegato 6).

h) Terreno Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 560**,

per essi [REDACTED] ha diritti pari a **1/1 della proprietà**, come risulta dalla relazione ipotecaria (Allegato 6).

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI COMPENDI

Al fine della stima e della vendita dei beni, si ritiene di dover raggruppare gli stessi in due compendi che corrispondono ad altrettanti lotti. Il primo ricomprende i fabbricati F. 100 n. 147 sub. 2 e sub. 3 ed i terreni ad essi limitrofi ed il secondo il terreno F. 100 n. 560 che si trova distante dagli altri e quindi consono a formare un lotto a sé stante.

I compendi che formano i due lotti sono i seguenti:

Compendio 1) Un compendio immobiliare sito in Veroli (FR), via Rotondi 139, costituito da: un laboratorio per fornaio, per diritti pari a 656/1000 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 100 n. 147 sub. 2**, piano T-1, categoria C/3, classe 15, consistenza 498 m², superficie catastale 628 m², rendita 1.491,73 euro; da un appartamento, per diritti pari a 656/1000 dell'utile dominio, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 100 n. 147 sub. 3**, piano T-1-2, categoria A/2, classe 8, 11,5 vani, superficie catastale 434 m², rendita 1.158,15 euro, con corte esclusiva al sub. 1; da un terreno, per diritti pari a 1/3 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 1102**, bosco alto, classe 1, superficie 150 m², R.D. 0,14 euro, R.A. 0,02 euro; da un terreno, diritti pari a 1/1 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 939**, bosco ceduo, classe 2, superficie 340 m², R.D. 0,70 euro, R.A. 0,11 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 859**, bosco alto, classe 1, superficie 120 m², R.D. 0,11 euro, R.A. 0,01 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 940**, uliveto, classe 4, superficie 325 m², R.D. 0,76 euro, R.A. 0,34 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 941**, bosco alto, classe 1, superficie 570 m², R.D. 0,53 euro, R.A. 0,06 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/1 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 70**, uliveto,

classe 5, superficie 970 m², R.D. 1,00 euro, R.A. 0,55 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/2 della proprietà in regime di comunione, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 148**, bosco ceduo, classe 2, superficie 1.525 m², R.D. 3,15 euro, R.A. 0,47 euro; da un terreno. per diritti pari a 1/3 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 146**, **porz. AA** uliveto, classe 4, superficie 1.700 m², R.D. 3,95 euro, R.A. 1,76 euro, e **porz. AB** bosco alto, classe 1, superficie 230 m², R.D. 0,21 euro, R.A. 0,02 euro; da un terreno per diritti pari a 1/3 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 783**, seminativo arborato, classe 2, superficie 195 m², R.D. 0,70 euro, R.A. 0,60 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/3 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 861**, seminativo arborato, classe 2, superficie 145 m², R.D. 0,52 euro, R.A. 0,45 euro. Il complesso dei fabbricati è costituito da un corpo di fabbrica a triplice elevazione, nel quale è collocato l'appartamento su tre livelli e, al piano terreno, parte del laboratorio, e da tre ampliamenti, di cui due abusivi ed uno in corso di legittimazione in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage, in parte realizzato sui mappali n. 1102 e n. 146 di contitolarità anche di terzi. E' presente anche un portico e, al di sotto della corte, un manufatto seminterrato in parte ricade anche sul mappale n. 783 di contitolarità anche di terzi, che sono abusivi. Il corpo di fabbrica che contiene l'appartamento e parte del laboratorio è di vecchia costruzione ed ha subito degli ampliamenti e delle modifiche interne con cambio di destinazione d'uso realizzati abusivamente. La corte è recintata ed è sistemata a piazzale e giardino e vi insistono manufatti fatiscenti da rimuovere. Il complesso ha strutture in muratura ed in c.a. di scarsa qualità costruttiva che sono state rimaneggiate con la realizzazione degli ampliamenti e delle modifiche e che non rispondenti alle norme per le costruzioni in zona sismica. Il complesso dei fabbricati si presenta in condizioni mediocri, con parti più degradate e altre meno, con rifiniture interne di tipo civile negli ambienti residenziali e di tipo industriale e rustico nel laboratorio e nei locali accessori. Le facciate e le coperture sono in mediocri condizioni con segni di degrado diffuso. Sono presenti manufatti e lastre di copertura contenenti amianto. Il complesso, privo di certificazioni degli impianti ed energetica, necessita di interventi di riqualificazione edilizia e di adeguamento impiantistico, che devono riguardare anche l'involucro ai fini energetici. Al complesso dei fabbricati si accede da via Rotondi sia mediante un tratto di strada comunale (catastalmente Antica Scannacapre), che prosegue verso altri fondi ed è

in parte dismessa, e sia con un tratto di strada privata aperta al pubblico transito, che funge da raccordo fra via Rotondi e la strada comunale. La corte del complesso dei fabbricati (sub. 1) è gravata da servitù di passaggio. I terreni sono incolti, in parte ricoperti di vegetazione, con confini non ben individuabili e non ben materializzati a terra. Sui terreni sono presenti manufatti fatiscenti abusivi da rimuovere. Essi sono gravati da servitù di passaggio in favore di terzi. Il compendio ricade in parte in zona agricola E1 normale, in parte in zona agricola E4, di tutela delle aree boscate, e in parte in zona G2 di rispetto delle acque pubbliche del P.R.G. del Comune di Veroli e in area soggetta vincolo di tutela paesaggistica per la presenza di un corso d'acqua. Gli ampliamenti ed i manufatti, che sono stati realizzati senza titolo abilitativo edilizio, non possono essere legittimati e vanno demoliti. Il compendio confina con strada comunale, mappali n. 1299-392-858-938-171-150, s.a..

Compendio 2) Un terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 560**, uliveto, classe 4, superficie 1.560 m², R.D. 3,63 euro, R.A. 1,61 euro. Il terreno è coltivato ad uliveto rado. Ha confini non ben individuabili e non ben materializzati a terra. Esso ricade in zona agricola E2 di attenzione del PRG del Comune di Veroli, in area soggetta a vincolo archeologico imposto dal PTPR della Regione Lazio. Il terreno confina con strada comunale, mappali n. 242-559, s.a..

4. SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Nell'ambito della consulenza espletata per la procedura esecutiva n. 157/18 è stato vagliato lo stato di legittimità dei fabbricati costituenti il Compendio 1. Nell'Allegato 10 è riportata la relazione di consulenza dalla quale si estrapola il paragrafo relativo alla regolarità edilizia del corpo di fabbrica, ove sono collocati i fabbricati:

“L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica principale a triplice elevazione, con struttura in muratura e di vecchia costruzione, nel quale è collocato parte del laboratorio per la produzione di pane e dolci e l'appartamento. Il fabbricato principale è stato, con successivi interventi, aumentato di consistenza con tre ampliamenti, aventi struttura in muratura ed in c.a., di cui due abusivi ed uno legittimato in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage, quest'ultimo in parte realizzato sui mappali n. 1102-146. E' presente anche un portico realizzato abusivamente che è stato collocato sul portone di accesso alle scale che conducono all'appartamento. Il piano terra del corpo di fabbrica originario, oltre ad aver subito degli ampliamenti, è stato oggetto di modifiche interne con cambio di destinazione d'uso da laboratorio a

residenza, il tutto realizzato abusivamente. Al di sotto della corte è presente un altro manufatto seminterrato che è stato realizzato abusivamente ed in parte ricade anche sul mappale n. 783. La corte è recintata ed è sistemata a piazzale e giardino e vi insistono manufatti fatiscenti da rimuovere. La presenza di abusi edilizi è emersa dalle risultanze delle ricerche compiute sulla regolarità urbanistica ed edilizia del complesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, ove ho effettuato un accesso agli atti alla ricerca dei titoli abilitativi edilizi inerenti il complesso. Ho consultato anche la cartografia disponibile presso l'Ufficio Tecnico ed in particolare il rilievo aereofotogrammetrico più remoto che risale al 1983. La pratica edilizia più datata, che è stata rinvenuta, è la Concessione Edilizia n. 54 del 21/05/1977, rilasciata a [REDACTED] padre di [REDACTED] per la realizzazione di una muro di cinta-sostegno sui mappali 146-147. Dall'analisi dell'elaborato grafico allegato a tale Concessione Edilizia, si può ricavare, in quanto ivi raffigurata, l'originaria sagoma che il corpo di fabbrica principale aveva nel 1977. La sua presenza nell'elaborato grafico fa desumere che esso, con tale conformazione, evidentemente risale ad un'epoca precedente al 1977 (vedi documentazione allegata). Tuttavia presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico non sono stati rinvenuti altri titoli abilitativi edilizi attestanti la realizzazione di tale corpo di fabbrica. Si osserva che nell'atto del Notaio Domenico Seraschi dell'08/04/1975, rep. n. 32414, racc. n. 19049, con cui veniva donato da [REDACTED] a [REDACTED] il terreno su cui è stato edificato il complesso, non si fa menzione alcuna di eventuali fabbricati esistenti su di esso. La mancata menzione di fabbricati potrebbe forse essere stata fatta per motivi fiscali, come alcune volte avveniva all'epoca. In tale eventualità, potrebbe addirittura risultare che l'originario corpo di fabbrica principale sia stato realizzato eventualmente anche prima del 01/09/1967 e quindi in tale circostanza esso potrebbe risultare regolare per la configurazione che aveva all'epoca. Non si hanno però elementi di riscontro a riguardo, per cui resta comunque il dubbio sulla sua legittimità. E' stata rinvenuta, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico, soltanto un'altra pratica edilizia, quella relativa alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 1556 dell'11/03/1996, rilasciata a [REDACTED] per un'istanza di condono, presentata ai sensi della L. 47/85, finalizzata alla legittimazione di un ampliamento con destinazione per attività artigianale, completato nel complesso nell'anno 1981 (vedi allegati). Dall'esame dell'elaborato grafico ad essa allegata si ricava che è stata legittimata una sola porzione del laboratorio, quella terminale, posta prima del successivo ampliamento per il garage (fra l'altro abusivo). Nell'elaborato grafico è rappresentata la sagoma del resto del complesso, ivi compreso un precedente ampliamento del piano terra del corpo di fabbrica principale. L'elaborato grafico risale al 1995 ed è stato prodotto come integrazione dell'istanza di condono a suo tempo presentata nel 1986. Tuttavia, nel rilievo aereofotogrammetrico del 1983 è presente la sola sagoma del corpo di fabbrica principale, corrispondente a quella originaria del 1977 con in più alcuni modesti ampliamenti (locale tecnico, officina e la porzione di laboratorio sul retro), e la sagoma della porzione legittimata con la su richiamata Concessione Edilizia in sanatoria. Non è rappresentata la porzione esistente fra il corpo di fabbrica principale e la porzione condonata, né il portico. Poiché non sono stati rinvenuti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale altri titoli abilitativi edilizi, oltre i sopra citati, ne consegue che sono da ritenersi abusivi: gli ampliamenti dell'originario corpo di fabbrica principale del 1977 (locale tecnico, officina, il portico e la porzione di laboratorio sul retro di esso) e la porzione di laboratorio fra questo e la porzione condonata. Inoltre, sempre sulla base di quanto è emerso dall'accesso agli atti presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, non essendo stati rinvenuti altri titoli abilitativi edilizi, risultano abusivi l'ampliamento per il garage, in parte ricadente sui mappali n. 1102 e n. 146, ed il manufatto seminterrato, posto sotto il piazzale del complesso ed in parte ricadente sul n. 783. Nelle planimetrie di rilievo sono riportate le parti che risultano abusive (fermo restando comunque i dubbi sulla legittimità del corpo di fabbrica principale che sono stati sopra esposti). Risultano abusivi, inoltre, le modifiche interne e il cambio di destinazione d'uso dei locali del piano terra da laboratorio a residenza (fra l'altro in violazione anche sulle norme regolamentari per l'abitabilità - aereazione ed illuminazione). Si deve poi ritenere che gli ampliamenti e le modifiche realizzati nel complesso abbiano comportato interventi riguardanti le strutture portanti e che ciò sia avvenuto in assenza di un adeguata progettazione. L'insieme del complesso è il risultato di edificazioni susseguitesi nel tempo e si presenta caotico con commistione di tecniche costruttive che hanno portato ad avere come risultati organismi dal punto di vista strutturale di dubbia efficacia e carenti dal punto di vista antisismico, se non addirittura sotto quello statico, e quindi non rispondenti alle vigenti norme sulle costruzioni in zona sismica. Gli ampliamenti realizzati abusivamente hanno comportato un incremento delle superfici ed un aumento dei volumi, ottenendo un organismo edilizio che è del tutto diverso da quello originario (per sagoma e volume - ove fosse legittimo per quanto abbiamo visto) che non è compatibile con le vigenti norme urbanistiche e di P.R.G. per la zona agricola in cui ricade. L'edificazione degli ampliamenti abusivi è inoltre avvenuta in zona soggetta a tutela sulla base della L. 431/85 ("Legge Galasso"), poi recepita dal P.T.P. approvato e dal P.T.P.R. adottato della Regione Lazio. Da ciò deriva che la configurazione che ha assunto il complesso, dopo le modifiche e gli ampliamenti, non può essere legittimata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Analoga cosa avviene per i manufatti precari e fatiscenti e per il manufatto seminterrato. Ne consegue che gli ampliamenti abusivi, i manufatti precari e fatiscenti e il manufatto seminterrato non possono essere legittimati e che si deve procedere mediante demolizioni a ripristinare l'originaria conformazione del corpo di fabbrica preesistente (su cui comunque incombono i dubbi di legittimità sopra esposti) e l'ampliamento legittimato in sanatoria. In prima approssimazione si può ritenere che le demolizioni ed i ripristini all'originaria conformazione costino un ammontare pari a presuntivi 60.000,00 euro, salvo una diversa e più puntuale determinazione effettuata in sede di redazione del progetto d'intervento e di esecuzione dei lavori. Occorre poi procedere agli aggiornamenti catastali, ricorrendo all'ausilio di un tecnico, per rendere le planimetrie catastali del complesso conformi alla legittima conformazione dopo le demolizioni. In prima approssimazione, si può ritenere che le spese tecniche per tali aggiornamenti catastali, comprensive delle spese per diritti e per accessori, ammonti a complessivi 2.500 euro. Tutte le somme sopra determinate saranno portate in detrazione nella stima del compendio oggetto di procedura.

Poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Le planimetrie del complesso, rinvenute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, non corrispondono allo stato dei luoghi, per cui sono state

redatte le planimetrie di rilievo dello stesso, che vengono allegare alla presente relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il complesso non è dotato di certificazioni per gli impianti, necessita di lavori di adeguamento degli stessi nonché di efficientamento energetico. Non è possibile determinare i costi per gli adeguamenti in quanto ciò richiederebbe la redazione di progetti di intervento, cosa che esula dal mio incarico. Si terrà conto dello stato e delle carenze di cui sopra assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima.”

Sui terreni che costituiscono il Compendio 1 sono inoltre presenti alcuni manufatti precari e fatiscenti da demolire e rimuovere, per la qualcosa si stima un costo pari a complessivi 5.000 euro. Tale importo sarà portato in detrazione nella stima del compendio.

Il Compendio 1 ricade in parte in zona agricola E1 normale, in parte in zona agricola E4, di tutela delle aree boscate, e in parte in zona G2 di rispetto delle acque pubbliche del P.R.G. del Comune di Veroli e in area soggetta vincolo di tutela paesaggistica per la presenza di un corso d'acqua secondo il PTPR della Regione Lazio.

Il terreno del Compendio 2 ricade in zona agricola E2 di attenzione del PRG del Comune di Veroli e in area soggetta a vincolo di tutela archeologico secondo il PTPR della Regione Lazio.

4. STIMA DEL COMPLESSO

Per la stima dei fabbricati F. 100 n. 147 sub. 2 e sub. 3 del Compendio 1 si rimanda a quanto a suo tempo valutato nella procedura esecutiva n. 157/18, da ritenersi ancora valido all'attualità (Allegato 10). La stima viene integrata con quella dei diritti sui terreni che costituiscono il compendio insieme ai fabbricati, non essendo stati oggetto della procedura esecutiva. Anche per il terreno del Compendio 2 si procede con la stima, non essendo stato oggetto della procedura esecutiva.

1- Stima del Compendio 1

Per i fabbricati del compendio si può fare riferimento al valore di stima a suo tempo determinato nella procedura esecutiva n. 157/18, da ritenersi di fatto ancora valido, in considerazione delle variazioni di mercato verificatesi nel frattempo, integrandola con la valutazione dei diritti sui terreni del compendio.

Come abbiamo visto nel compendio è ricompreso un corpo di fabbrica principale a triplice elevazione, che è stato, con successivi interventi, aumentato di consistenza con un portico abusivo e tre ampliamenti, uno legittimato in sanatoria, e due abusivi, uno dei quali in parte realizzato sui mappali n. 1102-146. Il piano terra del corpo di fabbrica originario, oltre ad aver subito degli ampliamenti abusivi, è stato oggetto di modifiche interne con cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza senza titolo abilitativo. E' stato realizzato anche un manufatto abusivo al di sotto della corte che in parte ricade anche sul mappale n. 783. Nella corte sono presenti manufatti fatiscenti da rimuovere. Ne consegue che ai fini della stima si prendono in considerazione solo le parti che possono essere ritenute legittime e cioè il corpo principale nell'originaria configurazione senza gli ampliamenti nei tre piani e con l'originaria destinazione del piano terra a laboratorio (con le riserve sull'effettiva legittimità già esposte in precedenza, cosa che comporterà un abbattimento nei valori unitari adottati nella stima), e l'ampliamento del laboratorio condonato. Saranno portati in detrazione i costi delle demolizioni e dei ripristini ed i costi per gli aggiornamenti catastali, determinati in via presuntiva. L'incidenza della corte (sub. 1) viene considerata ricompresa nei prezzi unitari adottati nella stima.

Per la valutazione del corpo principale nella configurazione originaria e della porzione di laboratorio condonata, avendo a disposizione le planimetrie di rilievo di essi (vedi Allegato 9 – planimetrie redatte per l'EI 157/18) e avendoli a suo tempo visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, delle loro caratteristiche e della loro accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa l'alea nella definizione della legittimità del corpo di fabbrica principale. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso per fabbricati residenziali e per laboratori scaturiti, da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato il complesso, che sono stati confrontati con i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari

dell'Agenzia delle Entrate. I prezzi unitari assunti per la stima tengono conto della destinazione d'uso, della fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive. Per la valutazione dei terreni sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso nella zona, che sono scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano in essa.

Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati al valore delle superfici commerciali ragguagliate (superfici convenzionali) per i fabbricati e alle superfici catastali per i terreni. I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Nei casi in cui i diritti posti sono riferiti all'enfiteusi (utile dominio) e/o a quote di essa, si opera una riduzione del valore di stima in quanto, come è noto in letteratura tecnico-estimativa, il valore dell'utile dominio è pari a circa l'80% (coefficiente 0,8) del valore della piena proprietà. Per quanto attiene le spese per le demolizioni e ed i ripristini e gli aggiornamenti catastali, vengono portati in detrazione i relativi costi, che sono stati determinati in via presuntiva (salvo una più precisa determinazione da farsi in sede di effettiva esecuzione delle demolizioni e dei ripristini e degli aggiornamenti catastali).

Pertanto, considerate le caratteristiche del corpo di fabbrica principale del compendio, corrispondente al nucleo originario, e quelle dell'ampliamento condonato, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di 660 euro/m² per l'abitazione, 280 euro/m² per il laboratorio nel corpo di fabbrica principale e 320 euro/m² per il laboratorio condonato, ottenuti operando, per i motivi sopraesposti, all'incirca una riduzione, rispettivamente del 30% per i primi due e del 20% per il secondo, sui valori minimi delle quotazioni, che, per la zona ove ricade il complesso, sono pari a 950 euro/m² per le abitazioni in condizioni normali ed a 400 euro/m² per i laboratori in condizioni normali. Per la stima dell'enfiteusi di applicherà il coefficiente di riduzione 0,8 e per le quote di diritto le corrispondenti frazioni. Al valore che si determina, si detraggono gli importi di 60.000 euro e 5.000 euro occorrenti in via presuntiva per le demolizioni ed i ripristini e l'importo di 2.500 euro occorrente in via presuntiva per gli aggiornamenti catastali. Per i terreni, considerati le caratteristiche, il tipo di cultura, l'ubicazione, la destinazione urbanistica e la presenza di vincoli, si assume un valore medio di 3,0 euro/m² per la piena proprietà. al quale nel caso della stima dell'enfiteusi

di applicherà il coefficiente di riduzione 0,8 e per le quote di diritto le corrispondenti frazioni.

Per cui si ha:

- abitazione (p.1-2):	$350,00 \text{ m}^2 \times 660 \text{ euro/m}^2 =$	euro	231.000,00
- balconi abitazione (p.1-2):	$1/4 \times 88,00 \text{ m}^2 \times 660 \text{ euro/m}^2 =$	euro	14.520,00
- laboratorio (p. T corpo principale):	$175,00 \text{ m}^2 \times 280 \text{ euro/m}^2 =$	euro	49.000,00
- laboratorio (p. T condonato):	$138,00 \text{ m}^2 \times 320 \text{ euro/m}^2 =$	euro	44.160,00
- terrazzo lab. (P. 1 condonato):	$1/4 \times 151,00 \text{ m}^2 \times 320 \text{ euro/m}^2 =$	euro	12.080,00
			<hr/>
	Sommano:	euro	350.760,00
A dedurre spese per demolizioni e ripristini:		euro	- 60.000,00
A dedurre spese per aggiornamenti catastali:		euro	- 2.500,00
			<hr/>
	Sommano:	euro	288.260,00
	e in cifra tonda:	euro	288.000,00

I diritti da porre in vendita sul corpo di fabbrica (F. 100 n. 147 sub. 2-3, con corte al sub. 1) sono 656/1000 dell'enfiteusi (utile dominio). Per essi si ha la seguente stima:

valore dell'utile dominio:	$0,8 \times 288.000,00 =$	euro	230.400,00
valore dei diritti posti in vendita:	$656/1000 \times 230.400,00 =$	euro	151.142,40
			<hr/>
		e in c.t.	euro 151.000,00

Per i terreni del compendio si ha:

- terreno (1/3 dell'enfiteusi, F. 100 n. 1102):	$1/3 \times 0,8 \times 150 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ euro/m}^2 =$	euro	120,00
- terreno (1/1 dell'enfiteusi, F. 100 n. 939):	$0,8 \times 340 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ euro/m}^2 =$	euro	816,00
- terreno (1/1 della proprietà, F. 100 n. 859):	$120 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ euro/m}^2 =$	euro	360,00
- terreno (1/1 della proprietà, F. 100 n. 940):	$325 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ euro/m}^2 =$	euro	975,00
- terreno (1/1 della proprietà F. 100 n. 941):	$570 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ euro/m}^2 =$	euro	1.710,00
- terreno (1/1 dell'enfiteusi, F. 100 n. 70):			

$$0,8 \times 970 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 2.328,00$$

- terreno (1/2 della proprietà, F. 100 n. 148):

$$1/2 \times 1.525 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 2.287,50$$

- terreno (1/3 dell'enfiteusi al F. 100 n. 146, porz. AA- porz. AB):

$$1/3 \times 0,8 \times 1.930 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 1.544,00$$

- terreno (1/3 della proprietà F. 100 n. 783):

$$1/3 \times 195 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 195,00$$

- terreno (1/3 della proprietà, F. 100 n. 861): 145 m²,

$$1/3 \times 145 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 145,00$$

	<hr/>
	Sommano: euro 10.480,50
A dedurre spese per demolizioni e ripristini:	euro - 5.000,00
	<hr/>
	Sommano: euro 5.580,50
	<hr/>
	e in cifra tonda: euro 5.600,00

Pertanto il valore complessivo del Compendio 1 è:

Fabbricati:	euro 151.000,00
Terreni:	euro - 5.600,00
Totale::	<hr/> euro 156.600,00

TOTALE VALUTATO COMPENDIO 1: euro 156.600,00

2- Stima del Compendio 2

Il Compendio è costituito da un terreno (F. 100 n. 560). Per la sua valutazione sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso nella zona, che sono scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano in essa.

Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie catastale. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Pertanto,

considerate le caratteristiche del terreno, il tipo di cultura, l'ubicazione, la destinazione urbanistica e la presenza di vincoli, si assume un valore medio di 3,0 euro/m² per la piena proprietà..

Per cui si ha:

- **terreno (1/1 della proprietà, F. 100 n. 560):**

1.560 m² x 3,0 euro/m² = euro 4.680,00

e in cifra tonda: euro 4.700,00

TOTALE VALUTATO COMPENDIO 2: euro 4.700,00

5. FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione dei seguenti due lotti, corrispondenti ai due compendi:

- LOTTO 1 -

Un compendio immobiliare sito in Veroli (FR), via Rotondi 139, costituito da: un laboratorio per fornaio, per diritti pari a 656/1000 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 100 n. 147 sub. 2**, piano T-1, categoria C/3, classe 15, consistenza 498 m², superficie catastale 628 m², rendita 1.491,73 euro; da un appartamento, per diritti pari a 656/1000 dell'utile dominio, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 100 n. 147 sub. 3**, piano T-1-2, categoria A/2, classe 8, 11,5 vani, superficie catastale 434 m², rendita 1.158,15 euro, con corte esclusiva al sub. 1; da un terreno, per diritti pari a 1/3 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 1102**, bosco alto, classe 1, superficie 150 m², R.D. 0,14 euro, R.A. 0,02 euro; da un terreno, diritti pari a 1/1 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 939**, bosco ceduo, classe 2, superficie 340 m², R.D. 0,70 euro, R.A. 0,11 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 859**, bosco alto, classe 1, superficie 120 m², R.D. 0,11 euro, R.A. 0,01 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 940**, uliveto, classe 4, superficie 325 m², R.D. 0,76 euro, R.A. 0,34 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 941**, bosco alto, classe 1, superficie 570 m², R.D. 0,53 euro, R.A. 0,06 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/1 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 70**, uliveto, classe 5, superficie

970 m², R.D. 1,00 euro, R.A. 0,55 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/2 della proprietà in regime di comunione, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 148**, bosco ceduo, classe 2, superficie 1.525 m², R.D. 3,15 euro, R.A. 0,47 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/3 dell'enfiteusi, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 146, porz. AA** uliveto, classe 4, superficie 1.700 m², R.D. 3,95 euro, R.A. 1,76 euro, e **porz. AB** bosco alto, classe 1, superficie 230 m², R.D. 0,21 euro, R.A. 0,02 euro; da un terreno per diritti pari a 1/3 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 783**, seminativo arborato, classe 2, superficie 195 m², R.D. 0,70 euro, R.A. 0,60 euro; da un terreno, per diritti pari a 1/3 della proprietà, distinto in Catasto dei Terreni al **F. 100 n. 861**, seminativo arborato, classe 2, superficie 145 m², R.D. 0,52 euro, R.A. 0,45 euro. Il complesso dei fabbricati è costituito da un corpo di fabbrica a triplice elevazione, nel quale è collocato l'appartamento su tre livelli e, al piano terreno, parte del laboratorio, e da tre ampliamenti, di cui due abusivi ed uno in corso di legittimazione in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage, in parte realizzato sui mappali n. 1102 e n. 146 di contitolarità anche di terzi. E' presente anche un portico e, al di sotto della corte, un manufatto seminterrato in parte ricade anche sul mappale n. 783 di contitolarità anche di terzi, che sono abusivi. Il corpo di fabbrica che contiene l'appartamento e parte del laboratorio è di vecchia costruzione ed ha subito degli ampliamenti e delle modifiche interne con cambio di destinazione d'uso realizzati abusivamente. La corte è recintata ed è sistemata a piazzale e giardino e vi insistono manufatti fatiscenti da rimuovere. Il complesso ha strutture in muratura ed in c.a. di scarsa qualità costruttiva che sono state rimaneggiate con la realizzazione degli ampliamenti e delle modifiche e che non rispondenti alle norme per le costruzioni in zona sismica. Il complesso dei fabbricati si presenta in condizioni mediocri, con parti più degradate e altre meno, con rifiniture interne di tipo civile negli ambienti residenziali e di tipo industriale e rustico nel laboratorio e nei locali accessori. Le facciate e le coperture sono in mediocri condizioni con segni di degrado diffuso. Sono presenti manufatti e lastre di copertura contenenti amianto. Il complesso, privo di certificazioni degli impianti ed energetica, necessita di interventi di riqualificazione edilizia e di adeguamento impiantistico, che devono riguardare anche l'involucro ai fini energetici. Al complesso dei fabbricati si accede da via Rotondi sia mediante un tratto di strada comunale (catastalmente Antica Scannacapre), che prosegue verso altri fondi ed è

in parte dismessa, e sia con un tratto di strada privata aperta al pubblico transito, che funge da raccordo fra via Rotondi e la strada comunale. La corte del complesso dei fabbricati (sub. 1) è gravata da servitù di passaggio. I terreni sono incolti, in parte ricoperti di vegetazione, con confini non ben individuabili e non ben materializzati a terra. Sui terreni, potenzialmente gravati da servitù di passaggio per altri fondi, sono presenti manufatti fatiscenti abusivi da rimuovere. Il compendio ricade in zona agricola soggetta a tutela paesaggistica. Gli ampliamenti ed i manufatti, che sono stati realizzati senza titolo abilitativo edilizio, non possono essere legittimati e vanno demoliti. Il compendio confina con strada comunale, mappali n. 1299-392-858-938-171-150, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 156.600,00

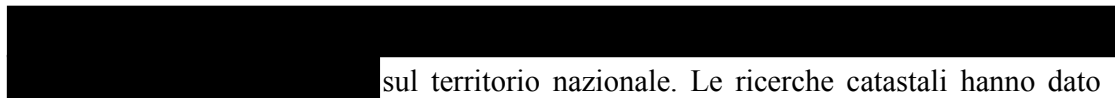
- LOTTO 2 -

Un terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito nel comune di Veroli (FR), distinto in **Catasto dei Terreni al F. 100 n. 560**, uliveto, classe 4, superficie 1.560 m², R.D. 3,63 euro, R.A. 1,61 euro. Il terreno è incolto con confini non ben individuabili e non ben materializzati a terra. Esso ricade in zona agricola soggetta a vincolo archeologico. Il terreno confina con strada comunale, mappali n. 242-559, s.a..

- VALORE LOTTO 2 - euro 4.700,00

6. ULTERIORI ACCERTAMENTI

Su richiesta del Curatore ho provveduto a verificare se vi fossero beni intestati a


sul territorio nazionale. Le ricerche catastali hanno dato esito negativo in quanto non risultano beni intestati ai due soggetti (vedi Allegato 11).

--000--

Con quanto sopra il sottoscritto Consulente Tecnico Stimatore ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli ed allega alla presente:

- 1- Allegato 1: Documentazione fotografica Lotto 1 e Lotto2;
- 2- Allegato 2: Estratto mappa catastale del F. 100 del Comune di Veroli – Lotto 1;
- 3- Allegato 3: Estratto mappa catastale del F. 100 del Comune di Veroli – Lotto 2;
- 4- Allegato 4: Estratto mappa catastale del F. 107 del Comune di Veroli
- 5- Allegato 5- Visure catastali;

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

- 6- Allegato 6: Relazione ipotecaria agli atti del Fallimento;
- 7- Allegato 7: Visure catastali ed ipotecarie F. 100 n. 58 sub. 3;
- 8- Allegato 8: Visure catastali ed ipotecarie F. 100 n. 782;
- 9- Allegato 9: Planimetrie di rilievo complesso F. 100 n. 147 sub. 2-3 – Lotto 1;
- 10- Allegato 10: Relazione e relazione integrativa EI 157/18 Tribunale di Frosinone;
- 11- Allegato 11: Ricerche catastali su [REDACTED]

Frosinone 13/05/2023

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Massimo Zirizzotti



Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE

Sezione Fallimentare

FALL.TO ROTONDO ENZO & C. S.N.C.

NONCHÉ

ROTONDO ENZO, ROTONDO DANIELE E ROTONDO ANDREA IN PROPRIO

(N. 12/2021)

G.D. Dott. A. Petteruti

Curatore Fallimentare Avv. N. MANTOVA

ALLEGATO 1

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
LOTTO 1 E LOTTO 2**

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE – FALL.TO N. 21/2021
Lotto 1: foto da 1 a 14 (tratte da EI 157/18)
Lotto 2: foto da 15 a 16



Foto 1



Foto 2

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE – FALL.TO N. 21/2021
Lotto 1: foto da 1 a 14 (tratte da EI 157/18)
Lotto 2: foto da 15 a 16



Foto 3



Foto 4

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE – FALL.TO N. 21/2021
Lotto 1: foto da 1 a 14 (tratte da EI 157/18)
Lotto 2: foto da 15 a 16



Foto 5



Foto 6

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE – FALL.TO N. 21/2021
Lotto 1: foto da 1 a 14 (tratte da EI 157/18)
Lotto 2: foto da 15 a 16



Foto 7



Foto 8

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE – FALL.TO N. 21/2021
Lotto 1: foto da 1 a 14 (tratte da EI 157/18)
Lotto 2: foto da 15 a 16



Foto 9



Foto 10

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE – FALL.TO N. 21/2021
Lotto 1: foto da 1 a 14 (tratte da EI 157/18)
Lotto 2: foto da 15 a 16



Foto 11



Foto 12

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE – FALL.TO N. 21/2021
Lotto 1: foto da 1 a 14 (tratte da EI 157/18)
Lotto 2: foto da 15 a 16



Foto 13



Foto 14

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE – FALL.TO N. 21/2021
Lotto 1: foto da 1 a 14 (tratte da EI 157/18)
Lotto 2: foto da 15 a 16



Foto 15



Foto 16

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE
Sezione Fallimentare
FALL.TO ROTONDO ENZO & C. S.N.C.
NONCHÉ
ROTONDO ENZO, ROTONDO DANIELE E ROTONDO ANDREA IN PROPRIO
(N. 12/2021)
G.D. Dott. A. Petteruti
Curatore Fallimentare Avv. N. MANTOVA

ALLEGATO 2

ESTRATTO MAPPA CATASTALE
DEL F. 100 DEL COMUNE DI VEROLI – LOTTO 1



N=29200

E=80700

I Particella: 147

Comune: VEROLI

Foglio: 100

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

18-011-2018 14:49:5

Prot. n. T225329/2018

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE
Sezione Fallimentare
FALL.TO ROTONDO ENZO & C. S.N.C.
NONCHÉ
ROTONDO ENZO, ROTONDO DANIELE E ROTONDO ANDREA IN PROPRIO
(N. 12/2021)
G.D. Dott. A. Petteruti
Curatore Fallimentare Avv. N. MANTOVA

ALLEGATO 3

ESTRATTO MAPPA CATASTALE
DEL F. 100 DEL COMUNE DI VEROLI – LOTTO 2



N=29600

E=80000

I Particella: 560

Comune: (FR) VEROLI
Foglio: 100

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

29-Lug-2022 12:35:37
Protocollo pratica T147078/2022

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE
Sezione Fallimentare
FALL.TO ROTONDO ENZO & C. S.N.C.
NONCHÉ
ROTONDO ENZO, ROTONDO DANIELE E ROTONDO ANDREA IN PROPRIO
(N. 12/2021)
G.D. Dott. A. Petteruti
Curatore Fallimentare Avv. N. MANTOVA

ALLEGATO 4

ESTRATTO MAPPA CATASTALE
DEL F. 107 DEL COMUNE DI VEROLI



N=30000

E=80600

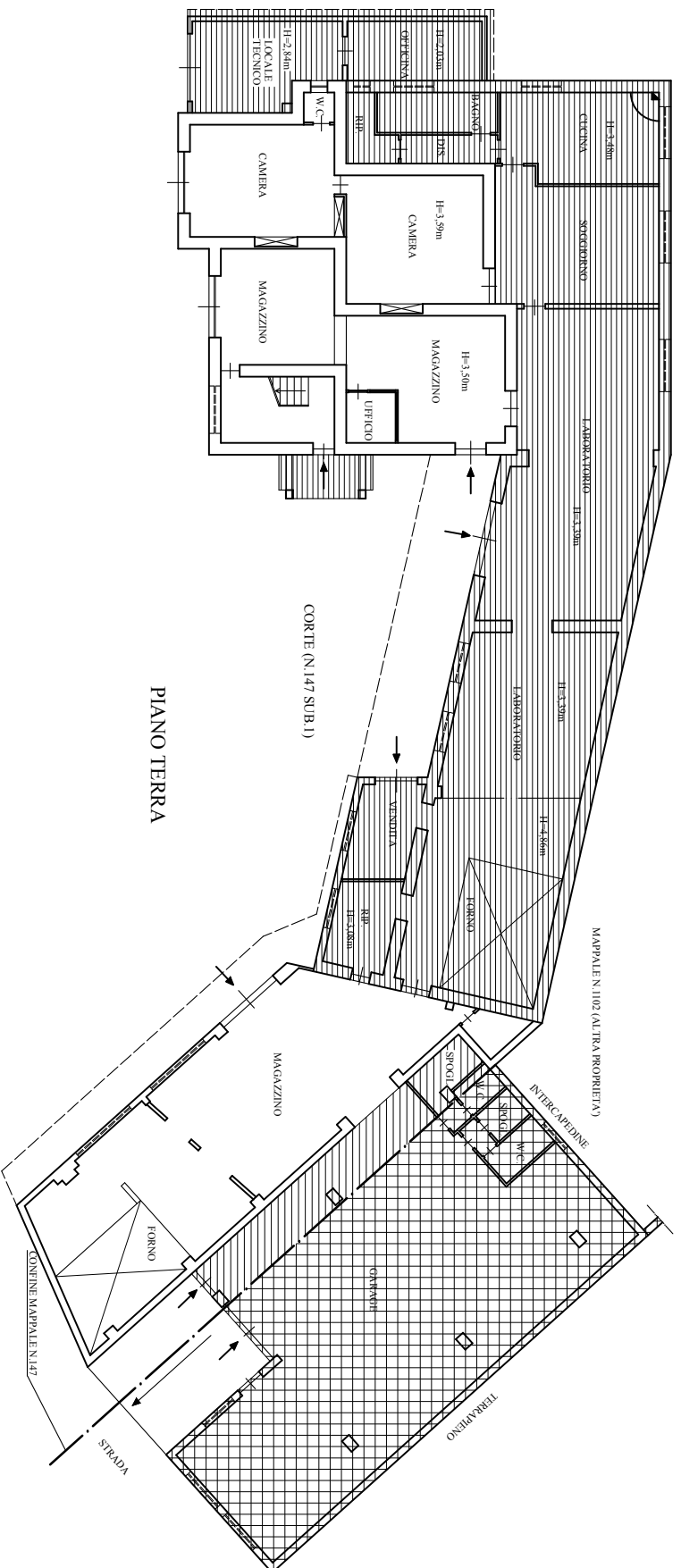
I Particella: 889

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

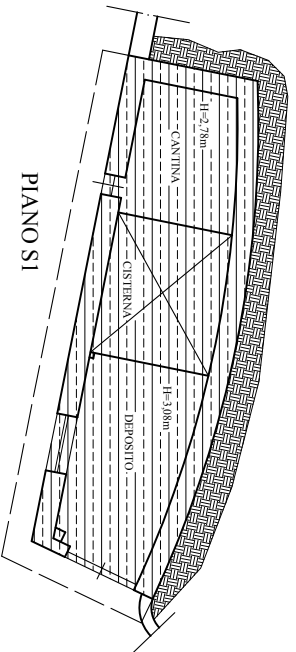
TRIBUNALE DI FROSINONE
Sezione Fallimentare
FALL.TO ROTONDO ENZO & C. S.N.C.
NONCHÉ
ROTONDO ENZO, ROTONDO DANIELE E ROTONDO ANDREA IN PROPRIO
(N. 12/2021)
G.D. Dott. A. Petteruti
Curatore Fallimentare Avv. N. MANTOVA

ALLEGATO 9

PLANIMETRIE DI RILIEVO COMPLESSO F. 100 N. 147 SUB. 2-3 – LOTTO 1
(tratte dalla relazione dell'EI 157/18 Tribunale di Frosinone)






PIANO TERRA



PIANSI

N.B. - PASSAGGIO CONFINE TRA N.147 E N.783
NON BEN IDENTIFICABILE IN LOCO

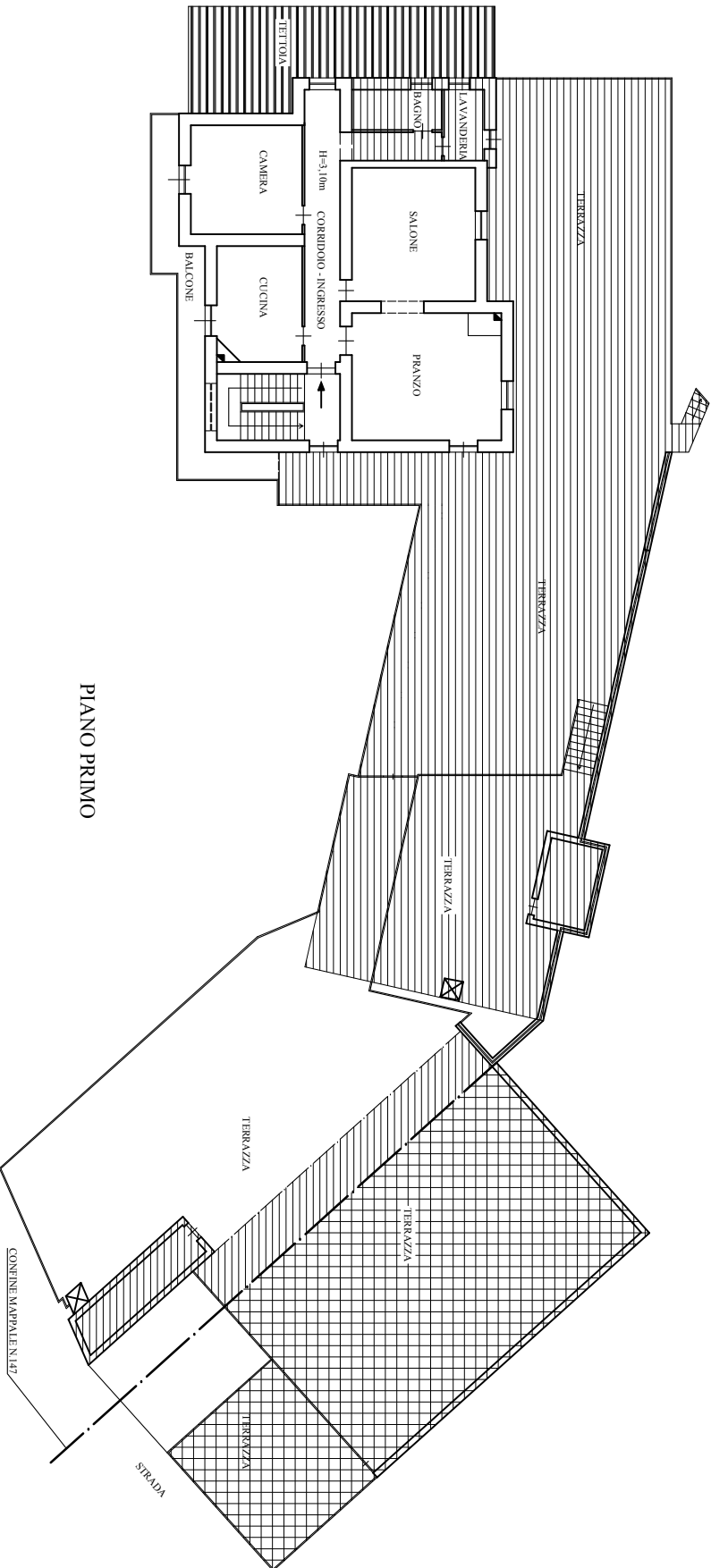
-  AMPLIAMENTO ABUSIVO
-  AMPLIAMENTO ABUSIVO SU MAPPALI N.1102 E N.146
-  LOCALI SEMINTERATTI (ABUSIVI)
INSISTENTI SU MAPPALI N.147 E N.783

TRIBUNALE DI FROSINONE


ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 157/2018

**COMPLESSO IMMOBILIARE VIA ROTONDI N.139
VEROLI (FR) - Pianta Piano T - SI**

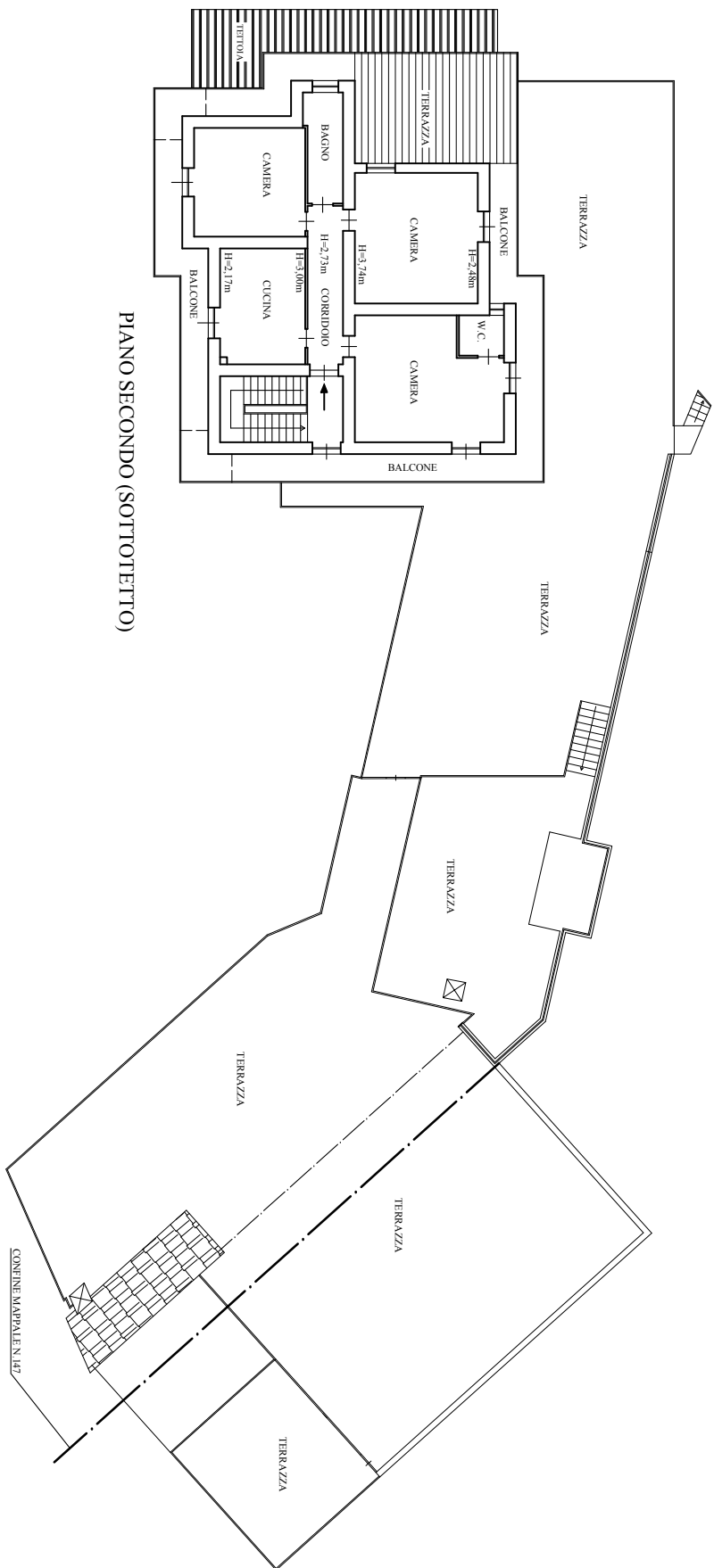
II. C.T.U.
ING. M. ZIRIZZOTTI



PIANO PRIMO

-  AMPLIAMENTO ABUSIVO
-  AMPLIAMENTO ABUSIVO SU MAPPALE N.1102

TRIBUNALE DI FROSINONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 157/2018
 COMPLESSO IMMOBILIARE VIA ROTONDI N.139
 VEROLI (FR) - Pianta Piano 1
 Il C.T.U.
 ING. M. ZIRIZZOTTI



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

AMPLIAMENTO ABUSIVO

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 157/2018

COMPLESSO IMMOBILIARE VIA ROTONDI N.139
VEROLI (FR) - PIANTA PIANO 2 (SOTTOTETTO)

II. C.T.U.
ING. M. ZIRIZZOTTI

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

TRIBUNALE DI FROSINONE
Sezione Fallimentare
FALL.TO ROTONDO ENZO & C. S.N.C.
NONCHÉ
ROTONDO ENZO, ROTONDO DANIELE E ROTONDO ANDREA IN PROPRIO
(N. 12/2021)
G.D. Dott. A. Petteruti
Curatore Fallimentare Avv. N. MANTOVA

ALLEGATO 10

RELAZIONE E RELAZIONE INTEGRATIVA
EI 157/18 TRIBUNALE DI FROSINONE

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 157/18 R.E.

RELAZIONE DI STIMA

In data 11/09/2018, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, con studio in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Veroli (FR) - Via Rotondi 139

DESCRIZIONE

1) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà), sito in Veroli (FR), via Rotondi 139 (foto da 1 a 48), costituito da un laboratorio per fornaio distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 100 n. 147 sub. 2**, piano T-1, categoria C/3, classe 15, consistenza 498 m², superficie catastale 628 m², rendita 1.491,73 euro, e da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 100 n. 147 sub. 3**, piano T-1-2, categoria A/2, classe 8, 11,5 vani, superficie catastale 434 m², rendita 1.158,15 euro, con corte esclusiva al sub. 1. Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica, a triplice elevazione, nel quale è collocato l'appartamento su tre livelli e, al piano terreno, parte del laboratorio, e da tre ampliamenti con relativi terrazzi, di cui due abusivi ed uno legittimato in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage, in parte realizzato sui mappali n. 1102 e n. 146 di contitolarità anche di terzi. E' presente anche un portico realizzato abusivamente. Al di sotto della corte è presente un altro manufatto seminterrato contenente un deposito, una cisterna ed una cantina che è stato realizzato abusivamente ed in parte ricade anche sul mappale n. 783 di contitolarità anche di terzi. Il corpo di fabbrica che contiene l'appartamento e parte del laboratorio è di vecchia costruzione, con legittimità su cui sorgono dubbi, ed ha subito degli ampliamenti e delle modifiche interne con cambio di destinazione d'uso realizzati abusivamente. La corte è recintata ed è sistemata a piazzale e giardino e vi insistono manufatti fatiscenti da rimuovere. Il complesso ha strutture in muratura ed in c.a. di scarsa qualità costruttiva che sono state rimaneggiate con la realizzazione degli ampliamenti e delle modifiche e che non rispondenti alle norme per le costruzioni in zona sismica. Il complesso si presenta in condizioni mediocri, con parti più degradate e altre meno, con rifiniture interne di tipo civile negli ambienti residenziali e di tipo industriale e rustico nel laboratorio e nei locali accessori. Le facciate e le coperture sono in mediocri condizioni con segni di degrado diffuso. Sono presenti manufatti e lastre di copertura contenenti amianto. Il complesso necessita di interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica che devono riguardare anche l'involucro ai fini energetici. Gli impianti, sia della parte residenziale che del laboratorio e dei locali accessori, sono obsoleti e necessitano di adeguamenti ed aggiornamenti. Nel laboratorio sono presenti due forni per la cottura del pane, di cui uno apparentemente non funzionante, e le attrezzature necessarie alla lavorazione. L'impianto di

riscaldamento delle parti residenziali ed i due forni funzionano a gas GPL con serbatoio posto all'esterno e non a norma. Il complesso è privo di certificazioni degli impianti ed energetica. Al complesso si accede da via Rotondi sia mediante un tratto di strada comunale (catastalmente Antica Scannacapre), che prosegue verso altri fondi ed è in parte dismessa, e sia con un tratto di strada privata aperta al pubblico transito, che funge da raccordo fra via Rotondi e la strada comunale. La corte del complesso (sub. 1) è gravata da servitù di passaggio in favore di altri terreni di titolarità in parte di terzi ed in parte del debitore esecutato. Il complesso ricade in zona agricola E1 del P.R.G. del Comune di Veroli e in area soggetta vincolo di tutela paesaggistica per la presenza di un corso d'acqua. Gli ampliamenti ed i manufatti, che sono stati realizzati senza titolo abilitativo edilizio, non possono essere legittimati e vanno demoliti. Il complesso confina con strada comunale, mappali n. 1102-783-148, s.a..

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

*"- Immobile sito in Veroli - via Rotondi nn. 131 e 133, piano T-1, distinto in NCEU del Comune di Veroli al Foglio 100, particella 147, sub 2, Categoria C/3, classe 15, della superficie totale catastale di 628 mq, rendita €. 1.491,73,
- Immobile sito in Veroli - via Rotondi n. 129, piano T-1-2, distinto in NCEU del Comune di Veroli al Foglio 100, particella 147, sub 3, Categoria A/2, classe 8, di 11,5 vani della sup. totale di mq 434, rendita €. 1.158,15."*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7985 reg. part., n. 10554 reg. gen., del 27/06/2018, risulta:

Unità negoziale 1:

- 1- Laboratorio sito nel Comune di Veroli(FR), via Rotondi 131, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 100 particella 147 subalterno 2, consistenza 628 m², piano T-1, natura C3;
- 2- Appartamento sito nel Comune di Veroli (FR), via Rotondi 129, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 100 particella 147 subalterno 3, consistenza 11,5 vani, piano T-1-2, natura A2;

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Veroli (FR) - Via Rotondi 139

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo sono presenti la certificazione storica catastale e le sole visure ipotecarie relative alle ricerche effettuate sulle due unità immobiliari che costituiscono il complesso pignorato, con la stampa di due formalità rinvenute (ipoteca giudiziale del 23/04/2018 n. 915/6856 e pignoramento del 27/06/2018 n. 7985/10554). Non essendo presente la certificazione ipotecaria risalente ad oltre il ventennio, ho segnalato la circostanza al Custode che ha sollecitato il creditore precedente perché

provvedesse all'integrazione. Il creditore procedente ha integrato la documentazione con un certificato ipotecario relativo alle formalità presenti sulle due unità immobiliari del complesso. Tale certificazione è però risultata carente in quanto non attesta la titolarità dei beni pignorati in capo al debitore esecutato con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio, ma è limitata alla sola ricerca delle formalità in capo ai due beni pignorati a partire dal 01/01/1998. La circostanza è stata rappresentata al Custode il quale ha segnalato al G.E. la carenza. A seguito di tale segnalazione il creditore procedente ha depositato in atti l'atto di donazione a rogito del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, trascritto a Frosinone il 05/05/1975 al n. 5065 reg. part. e al n. 5344 reg gen., con il quale sono pervenuti a [REDACTED] dal padre [REDACTED] per i **diritti di colonia migliorataria** i terreni siti in Veroli (FR) e censiti al Foglio 100 n. 146, per diritti in quota di 1/3, e n. 147, per diritti in quota di 1/1, dai quali è stato ricavato per successivi frazionamenti ed accorpamenti l'attuale mappale n. 147 sul quale è stato edificato il complesso pignorato. Non è stata però depositata in atti la certificazione ipotecaria o un certificato notarile sostitutivo che attestassero la provenienza dei beni in capo al debitore esecutato né in riferimento al diritto di colonia migliorataria, trasferito con l'atto del Notaio Domenico Seraschi dell'08/04/1975, né in riferimento al diritto di proprietà pignorato. Non è stata fra l'altro prodotta neanche la trascrizione del su richiamato atto del Notaio Domenico Seraschi, che è stata acquistata dallo scrivente ed è allegata alla presente relazione. In base ad essa ed in carenza delle certificazioni estese ad oltre il ventennio e quindi fino all'atto del atto del Notaio Domenico Seraschi dell'08/04/1975, che possano documentare un diverso titolo, il diritto che risulta pervenuto al debitore è quello del colono miglioratario (assimilabile al diritto dell'enfiteuta e cioè all'utile dominio) non dunque la piena proprietà pignorata. Fra l'altro il diritto di colonia migliorataria (assimilabile ad enfiteusi secondo la L. 327/63) è pervenuto al debitore per l'attuale mappale 147 in quota di 1/1 per 750/1550 e in quota di 1/3 per 800/1550. Ad ogni modo, al di là di tutto ciò, dall'esame della documentazione in atti e delle sue integrazioni successivamente prodotte, emerge che **non risulta documentata la continuità delle trascrizioni ultraventennali per i due beni costituenti il complesso oggetto di pignoramento.** Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione in atti risulta che con l'atto di donazione a rogito del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, trascritto a Frosinone il 05/05/1975 al n. 5065 reg. part. e al n. 5344 reg. gen. sono pervenuti a [REDACTED] diritti pari a 1/1 della colonia migliorataria (assimilabile all'enfiteusi ai sensi della L. 327/1963) del terreno all'epoca censito al n. 147, di 750 m², e diritti pari a 1/3 della colonia migliorataria del terreno all'epoca censito al n. 146, di 2.880 m². Tali terreni sono stati frazionati ed accorpati fino ad ottenere l'attuale n. 147 di 1.550 m², di tale superficie 750 m² derivano dall'originario n. 147 e 800 m² dal n. 146 (vedi la cronistoria catastale). Ne consegue che in capo al debitore esecutato sono pervenuti, per effetto dell'atto di donazione del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, diritti pari a 1/3x 800/1550 + 1/1x750/1550 = 656/1000 della colonia migliorataria sul terreno oggi censito al n. 147, su cui è stato edificato il complesso oggetto di pignoramento (F. 100 n. 147 sub. 2-3).

In atti è stato prodotto l'atto di provenienza del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, e la sola certificazione ipotecaria attestante le risultanze ipotecarie per identificativo catastale e nominativo risalenti dal 1998 e non estese ad oltre il ventennio fino alla trascrizione del titolo di cui sopra. **Ne consegue che non sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non è documentata la continuità nelle trascrizioni** per il bene pignorato. Inoltre, il diritto pignorato è la piena proprietà, mentre quello in capo al debitore è la colonia migliorataria per una quota di 656/1000 dell'intero.

L'appartamento (F. 100 n. 147 sub. 3) oggetto della procedura è abitato dal [REDACTED] e dalla propria famiglia, il laboratorio (F. 100 n. 147 sub. 2) oggetto della procedura è utilizzato dalla ditta [REDACTED] che vi svolge l'attività di produzione di pane e dolci. Il Sig. [REDACTED] divorziato, come è emerso dal sopralluogo.

CONFINI

Il complesso confina con strada comunale, mappali n. 1102-783-148, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio (corpo principale)		175,00 mq	1,00	175,00 mq	3,50-3,59 m	T
Laboratorio (ampliamento abusivo da demolire)		365,00 mq	0,00	0,00 mq		T
Laboratorio (magazzino-forno condonato)		138,00 mq	1,00	138,00 mq		T
Garage (abusivo da demolire - porzione solo su mappale n. 147)		30,00 mq	0,00	0,00 mq		T
Portico (abusivo da demolire)		7,00 mq	0,00	0,00 mq		T
Manufatto seminterrato (abusivo da demolire - in parte anche sul mappale n. 783)		111,00 mq	0,00	0,00 mq		S1
Abitazione (corpo principale)		175,00 mq	1,00	175,00 mq	3,10 m	1
Balconi		23,00 mq	0,25	5,75 mq		1
Abitazione (abusiva da demolire)		21,00 mq	0,00	0,00 mq		1
Terrazzo (ampliamento condonato)		151,00 mq	0,25	37,75 mq		1
Terrazzo (ampliamento abusivo da demolire)		370,00 mq	0,00	0,00 mq		1
Terrazzo (ampliamento abusivo da demolire - solo porzione su n. 147)		30,00 mq	0,00	0,00 mq		1
Torrino scala (abusivo da demolire)		13,00 mq	0,00	0,00 mq		1
Abitazione (corpo principale)		175,00 mq	1,00	175,00 mq	2,15-3,00 m	2

Terrazzo (abusivo da demolire)		32,00 mq	0,00	0,00 mq		2
Balconi		65,00 mq	0,25	16,25 mq		2
Totale superficie convenzionale:				722,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				722,75 mq		

Il complesso, pur se costituito da due unità immobiliari, non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita, essendo stato pignorato per l'intero.

Ai fini della stima del complesso oggetto della procedura, non vengono considerati sia le porzioni degli ampliamenti realizzati abusivamente sul corpo di fabbrica principale e sia il manufatto seminterrato abusivo posto al di sotto della corte, per cui le loro consistenze non sono state annoverate nella superficie convenzionale complessiva. Gli ampliamenti abusivi del corpo di fabbrica principale non sono legittimabili, in quanto, da una parte, hanno comportato un incremento di volume urbanistico non consentito per la norme urbanistiche e di tutela e, dall'altra, non sono rispondenti alle vigenti norme per le costruzioni in zona sismica. Ne consegue che devono essere demoliti per ripristinare l'originaria conformazione. Nelle planimetrie di rilievo, allegate alla presente relazione, sono evidenziate le porzioni del complesso che risultano abusive (vedi allegati). E' anche evidenziata la porzione di ampliamento abusiva che contiene il garage, distinguendo fra la parte che ricade sul mappale 147 e quella che non vi ricade (quest'ultima non viene annoverata fra le superfici in quanto non ricadente nel complesso pignorato) ed il manufatto seminterrato (piano S1) abusivo che è da demolire e che ricade in parte sul mappale 147 ed in parte sul 783, nel quale non è stato possibile ben individuare la posizione del confine fra le due particelle (la sua consistenza viene riportata fra le superfici al solo fine descrittivo ma non è considerata nel calcolo della superficie convenzionale in quanto deve essere oggetto di demolizione). Le parti che costituiscono l'originario corpo principale vengono annoverate nel calcolo della superficie convenzionale, con l'intesa che su di esse sorgono comunque i dubbi di legittimità che saranno esposti più avanti, nella presente relazione. Nella stima, proprio per tenere conto dell'alea relativa alla loro effettiva legittimità e per tenere conto del fatto che al piano terra alcuni locali hanno subito delle modifiche con cambio di destinazione d'uso non legittimo né legittimabile (attesa la presenza di abusi nel complesso), nonché per tenere conto anche delle carenze strutturali ed edilizie del complesso, verranno assunti valori unitari adeguatamente ridotti. Nel complesso sono presenti altri manufatti precari e fatiscenti che devono essere demoliti. Nella stima si porterà in detrazione il costo relativo alle demolizioni degli ampliamenti abusivi, del manufatto seminterrato e dei manufatti precari e fatiscenti. I prezzi unitari, che saranno adottati nella stima, tengono inoltre conto dell'incidenza della corte comune (sub.1) per cui la stessa non viene annoverata nel calcolo della superficie convenzionale. Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1975 al 18/10/2018		Catasto Terreni Fg. 100, Part. 147 Qualità Ente urbano Cl.- Superficie (ha are ca) 00.15.50 Reddito dominicale 0 Reddito agrario € 0,00

Dal 19/12/1986 al 18/10/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 147, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C3 Cl.15, Cons. 498 m2 Superficie catastale 628 m2 Rendita € 1.491,73 Piano T-1
Dal 19/12/1986 al 18/10/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 147, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 434 m2 Rendita € 1.158,15 Piano T-1-2

Dalla documentazione in atti risulta che con l'atto di donazione a rogito del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, trascritto a Frosinone il 05/05/1975 al n. 5065 reg. part. e al n. 5344 gen. sono pervenuti a [REDACTED] diritti pari a 1/1 della colonia migliorataria (assimilabile all'enfiteusi ai sensi della L. 327/1963) del terreno all'epoca censito al n. 147, di 750 m², e diritti pari a 1/3 della colonia migliorataria del terreno all'epoca censito al n. 146, di 2.880 m². Tali terreni sono stati frazionati ed accorpatisi fino ad ottenere l'attuale n. 147 di 1.550 m², di tale superficie 750 m² derivano dall'originario n. 147 e 800 m² dal n. 146. Il tutto è avvenuto nel seguente modo: il n. 146 di 2.880 m², donato a [REDACTED] stato frazionato nel n. 919 di 950 m² e nel n. 146 di residui 1930 m² (frazionamento n. 732287 del 04/09/1987, in atti dal 10/03/1989); il n. 919 è stato a sua volta frazionato nel n. 1102 di 150 m² e nel n. 1101 di 800 m² (frazionamento n. 4655.1/2001 del 25/06/2001); il n. 1101 è stato fuso nel n. 147, anche esso donato a [REDACTED] e originariamente di 750 m², che è così divenuto di 1550 m², attuale consistenza (variazione del 25/06/2001 n. 4655.1/2001). Il n. 147 è diventato ente urbano su cui erano stati iscritti i fabbricati n. 147 sub. 2 e sub. 3, con il sub. 1 corte comune (prima dell'impianto meccanografico del 1987).

Ne consegue che in capo al debitore esecutato sono pervenuti, per effetto dell'atto di donazione del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, diritti pari a 1/3x 800/1550 + 1/1x750/1550 = 656/1000 della colonia migliorataria sul terreno oggi censito al n. 147, su cui è stato edificato il complesso oggetto di pignoramento (F. 100 n. 147 sub. 2-3).

Non sono documentate in atti trascrizioni relative ad affrancazioni intervenute per detti beni in favore del debitore esecutato, per cui in capo allo stesso risulta il solo diritto della colonia migliorataria per 656/1000 e non la piena proprietà che di contro è stata pignorata. Infatti, in atti è stato prodotto il solo l'atto di provenienza del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, e la sola certificazione ipotecaria attestante le risultanze ipotecarie ricercate per identificativo catastale e nominativo risalenti dal 1998 e non estese ad oltre il ventennio fino alla trascrizione del titolo di cui sopra. Ne consegue che, da una parte, non sono documentate le trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio, per cui ne consegue che non è documentata la continuità delle trascrizioni per il bene pignorato, e dall'altra non è neanche documentato il diritto della piena proprietà che è stato pignorato. Le due unità censite in Catasto dei Fabbricati al F. 100 n. 147 sub. 2 e sub. 3 sono intestate a [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti, mentre l'ente urbano censito in Catasto dei Fabbricati al F. 100 n. 147, su cui sono collocate le unità, è intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1. Da tutto quanto sopra emerge che da una parte l'intestazione del Catasto dei Fabbricati non corrisponde a quella del Catasto dei Terreni e dall'altra che non v'è corrispondenza fra i dati catastali e quelli reali, in quanto, per i due beni che costituiscono il compendio pignorato, in Catasto dei Fabbricati non risultano diritti di 656/1000 della colonia migliorataria (cioè dell'utile dominio/ diritto dell'enfiteuta) in capo al debitore esecutato (ma neanche i diritti di 1/1 della piena proprietà, che sono stati pignorati).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	100	147	3	2	A2	8	11,5 vani	434 m2	1158,15	T-1-2	
	100	147	2	2	C3	15	498 m2	628 m2	1491,73	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
100	147				Ente urbano	-	00.15.50	-	-	

Corrispondenza catastale

Il laboratorio F. 100 n. 147 sub. 2 e l'appartamento F. 100 n. 147 sub. 3, che costituiscono il compendio pignorato, sono intestati catastalmente a [REDACTED]

per i propri diritti. L'ente urbano F. 100 n. 147, su cui insistono le due unità di cui sopra, è intestato catastalmente a [REDACTED] proprietà per 1/1. Dalle visure catastali storiche relative alla particella n. 147, non emerge la presenza di usi civici.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

"- Immobile sito in Veroli - via Rotondi nn. 131 e 133, piano T-1, distinto in NCEU del Comune di Veroli al Foglio 100, particella 147, sub 2, Categoria C/3, classe 15, della superficie totale catastale di 628 mq, rendita €. 1.491,73,

- Immobile sito in Veroli - via Rotondi n. 129, piano T-1-2, distinto in NCEU del Comune di Veroli al Foglio 100, particella 147, sub 3, Categoria A/2, classe 8, di 11,5 vani della sup. totale di mq 434, rendita €. 1.158,15."

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7985 reg. part., n. 10554 reg. gen., del 27/06/2018, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Laboratorio sito nel Comune di Veroli(FR), via Rotondi 131, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 100 particella 147 subalterno 2, consistenza 628 m², piano T-1, natura C3;

2- Appartamento sito nel Comune di Veroli (FR), via Rotondi 129, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 100 particella 147 subalterno 3, consistenza 11,5 vani, piano T-1-2, natura A2;

Vi è conformità fra la descrizione catastale attuale (identificativo) dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Si rileva che l'intestazione del Catasto dei Fabbricati delle due unità pignorate non corrisponde a quella del pignoramento ed a quella di titolarità. Inoltre essa non corrisponde a quella dell'ente urbano del Catasto dei Terreni su cui insistono.

Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni (identificativo) oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di donazione a rogito del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, trascritto a Frosinone il 05/05/1975 al n. 5064 reg. part. e al n. 5344 reg gen.. in quanto quest'ultimo ha per oggetto i terreni censiti al F. 100 n. 146 e n. 147 che sono stati frazionati ed accorpati nel n. 147, oltre che in altri, sul quale è stato edificato il complesso che è costituito dai beni pignorati.

Le planimetrie rinvenute in catasto differiscono dallo stato dei luoghi per la presenza di modifiche interne ed ampliamenti. Ne consegue che sono state redatte le planimetrie di rilievo che sono allegate alla presente relazione.

Non è possibile procedere con gli aggiornamenti catastali in quanto lo stato attuale deriva da illeciti edilizi e per ricondurre nella legittimità l'immobile occorre procedere a delle demolizioni.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto solo l'atto di provenienza del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, e la sola certificazione ipotecaria attestante le risultanze ipotecarie per identificativo catastale risalenti dal 1998 e non estese ad oltre il ventennio fino alla trascrizione del titolo di cui sopra. Dal titolo di provenienza e dalla relativa trascrizione (acquista dallo scrivente ed allegata alla presente relazione) si evince che in capo al debitore esecutato risulta il diritto del colono miglioratario (assimilabile all'enfiteuta ai sensi dell'art. 1 della L. 327/1963) per una quota di 656/1000 dell'intero, ma non il diritto della piena proprietà che è stato pignorato. Ne consegue che a parere dello scrivente il diritto da porre in vendita è quello documentato e cioè l'utile dominio e non la piena proprietà (salvo diversa dimostrazione con eventuale ulteriore documentazione da prodursi).

Vi è un'incongruenza fra l'intestazione in Catasto dei Fabbricati dei beni pignorati e quella del Catasto dei Terreni per l'ente urbano che li contiene. Non vi è corrispondenza fra i dati catastali e quelli reali, in quanto, per i due beni che costituiscono il compendio pignorato, in Catasto dei Fabbricati non risultano i diritti di 656/1000 della colonia migliorataria in capo al debitore esecutato, derivanti dal titolo di provenienza prodotto in atti.

Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica a triplice elevazione con l'abitazione e parte del laboratorio e da tre ampliamenti, di cui due abusivi ed uno legittimato in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage. Quest'ultimo è stato in parte realizzato sui mappali n. 1102 e n. 146 che sono anche di terzi. Al di sotto della corte è presente un altro manufatto seminterrato che è stato realizzato abusivamente ed in parte ricade sul mappale n. 783 che è anche di terzi. Nella corte insistono manufatti fatiscenti da rimuovere.

PATTI

L'appartamento (F. 100 n. 147 sub. 3) oggetto della procedura è abitato dal Sig. [REDACTED] dalla propria famiglia, il laboratorio (F. 100 n. 147 sub. 2) oggetto della procedura è utilizzato dalla ditta [REDACTED] che vi svolge l'attività di produzione di pane e dolci. Il Sig. [REDACTED] è divorziato, come emerso dal sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica a triplice elevazione, nel quale è collocato l'appartamento su tre livelli e, al piano terreno, parte del laboratorio, e da tre ampliamenti, di cui due

abusivi ed uno legittimato in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage, in parte realizzato sui mappali n. 1102 e n. 146. E' presente anche un portico realizzato abusivamente. L'insieme è il risultato di edificazioni susseguitesi nel tempo e si presenta caotico con commistione di tecniche costruttive che hanno portato ad avere come risultati organismi dal punto di vista strutturale di dubbia efficacia e carenti dal punto di vista antisismico. Al di sotto della corte è presente un altro manufatto seminterrato che è stato realizzato abusivamente ed in parte ricade anche sul mappale n. 783. Il corpo di fabbrica che contiene l'appartamento e parte del laboratorio è di vecchia costruzione ed ha subito degli ampliamenti e delle modifiche interne con cambio di destinazione d'uso realizzati abusivamente. La corte è recintata ed è sistemata a piazzale e giardino e vi insistono manufatti fatiscenti da rimuovere. Il complesso si presenta in condizioni mediocri, con parti più degradate e altre meno, con rifiniture interne di tipo civile negli ambienti residenziali e di tipo industriale e rustico nel laboratorio e nei locali accessori. Le facciate e le coperture sono in mediocri condizioni con segni di degrado diffuso. Sono presenti manufatti e lastre di copertura contenenti amianto. Il complesso necessita di interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica che devono riguardare anche l'involucro ai fini energetici. Gli impianti, sia della parte residenziale che del laboratorio e dei locali accessori, sono obsoleti e necessitano di adeguamenti ed aggiornamenti. Le parti abusive devono essere demolite non essendo possibile la loro legittimazione.

PARTI COMUNI

Il complesso ha utilizzazione autonoma, per cui in esso non è costituito un condominio.

Al complesso si accede da via Rotondi sia mediante un tratto di strada comunale(catastalmente Antica Scannacapre), che prosegue verso altri fondi ed è in parte dismessa, e sia con un tratto di strada privata aperta al pubblico transito, che funge da raccordo fra via Rotondi e la strada comunale. La corte del complesso (sub. 1) è gravata da servitù di passaggio in favore di altri terreni di diritto in parte di terzi ed in parte del debitore esecutato.

Nel complesso è stato realizzato un ampliamento abusivo per un garage che in parte ricade sui mappali n. 1102 e n. 146 di contitolarità anche di terzi, ed è presente anche un manufatto seminterrato abusivo che ricade in parte sul mappale n. 783 di contitolarità anche di terzi, il tutto con una commistione edilizia ed impiantistica. Il tratto di strada privata che si dirama dalla via Rotondi e arriva alla strada comunale è utilizzata anche dagli altri frontisti serviti da quest'ultima. Non è dato sapere in capo a chi sia la sua manutenzione(verosimilmente in capo ai frontisti utilizzatori). Non è dato sapere, inoltre, se vi siano parti comuni di impianti e/o di sottoservizi condivisi con altre unità immobiliari o altri fondi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso da via Rotondi al complesso avviene transitando sia su un tratto di strada comunale (catastalmente Antica Scannacapre), che prosegue verso altri fondi, e sia su un tratto di strada privata aperta al pubblico transito, che funge da raccordo fra via Rotondi e la strada comunale, verosimilmente utilizzata anche dagli altri frontisti serviti da quest'ultima. La corte del complesso (sub. 1) è gravata da servitù di passaggio in favore di altri terreni in parte di terzi ed in parte del debitore esecutato. Non è dato sapere, inoltre, se vi siano parti comuni di impianti e/o di sottoservizi condivisi con altre unità immobiliari o altri fondi.

Non emerge dalle visure catastali la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica a triplice elevazione, con struttura in muratura e di vecchia costruzione, nel quale è collocato al piano terra parte del laboratorio per la produzione di pane e dolci e l'appartamento, articolato su tre livelli, con al piano terra alcuni locali accessori, di fatto

annessi al laboratorio, e al piano primo la zona giorno, con parte delle camere, e al piano secondo mansardato il resto delle camere. Sono presenti balconi e terrazzi accessibili dall'appartamento, che si estendono anche sulle altre porzioni del complesso. Il fabbricato principale è stato, con successivi interventi, aumentato di consistenza con tre ampliamenti, aventi struttura in muratura ed in c.a., di cui due abusivi ed uno legittimato in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage, quest'ultimo in parte realizzato sui mappali n. 1102 e n. 146. E' presente anche un portico realizzato abusivamente che è stato collocato sul portone di accesso alle scale che conducono all'appartamento. Il piano terra del corpo di fabbrica originario ha subito anche degli ampliamenti e delle modifiche interne con cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza, realizzati abusivamente. L'insieme del complesso è il risultato di edificazioni susseguitesesi nel tempo e si presenta caotico con commistione di tecniche costruttive che hanno portato ad avere come risultati organismi dal punto di vista strutturale di dubbia efficacia e carenti dal punto di vista antisismico. Al di sotto della corte è presente un altro manufatto seminterrato contenente un deposito, una cisterna ed una cantina che è stato realizzato abusivamente ed in parte ricade anche sul mappale n. 783 di contitolarità anche di terzi. La corte è recintata ed è sistemata a piazzale e giardino e vi insistono manufatti fatiscenti da rimuovere. Il complesso si presenta in condizioni mediocri, con parti più degradate e altre meno, con rifiniture interne di tipo civile negli ambienti residenziali e di tipo industriale e rustico nel laboratorio e nei locali accessori. Gli infissi sono sia in legno che in metallo. Le facciate e le coperture sono in mediocri condizioni con segni di degrado diffuso. Sono presenti manufatti e lastre di copertura contenenti amianto. Il complesso necessita di interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica che devono riguardare anche l'involucro ai fini energetici. Gli impianti, sia della parte residenziale che del laboratorio e dei locali accessori, sono obsoleti e necessitano di adeguamenti ed aggiornamenti. Nel laboratorio sono presenti le attrezzature necessarie alla lavorazione e due forni per la cottura del pane e dei dolci, di cui uno apparentemente non funzionante, Tali forni, essendo di vecchia costruzione, potrebbero verosimilmente avere la coibentazione in amianto. L'impianto di riscaldamento delle parti residenziali ed i due forni funzionano a gas GPL con serbatoio posto all'esterno, non a norma e privo di CPI. Il complesso è privo di certificazioni degli impianti ed energetica. Al complesso si accede da via Rotondi sia mediante un tratto di strada comunale (catastalmente Antica Scannacapre), che prosegue verso altri fondi ed è in parte dismessa, e sia con un tratto di strada privata aperta al pubblico transito, che funge da raccordo fra via Rotondi e la strada comunale. Non è dato sapere in capo a chi sia la sua manutenzione di quest'ultimi (verosimilmente in capo ai frontisti utilizzatori). La corte del complesso (sub. 1) è gravata da servitù di passaggio in favore di altri terreni di diritti in parte di terzi ed in parte del debitore esecutato. Non è dato sapere, inoltre, se vi siano parti comuni di impianti e/o di sottoservizi condivisi con altre unità immobiliari o altri fondi. Gli ampliamenti ed i manufatti, che sono stati realizzati senza titolo abilitativo edilizio, non possono essere legittimati e vanno demoliti.

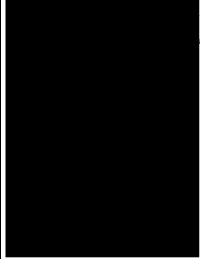
STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (F. 100 n. 147 sub. 3) oggetto della procedura è abitato dal Sig. [REDACTED] e dalla propria famiglia, il laboratorio (F. 100 n. 147 sub. 2) oggetto della procedura è utilizzato dalla ditta [REDACTED] che vi svolge l'attività di produzione di pane e dolci. Questa utilizza anche gli altri locali del piano terra (officina e locale tecnico) che catastalmente sono parte del sub. 3 ma funzionalmente sono annessi al laboratorio. Alcuni ambienti del piano terra del laboratorio sono stati mutati di destinazione d'uso e sono utilizzati ai fini residenziali dallo stesso debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Ai fini della stima del valore locativo, si ritiene che esso possa essere assunto pari a 400 euro/mese per la parte effettivamente costituente l'appartamento e cioè il piano primo e secondo (esclusi i locali del piano terra che di fatto sono annessi al laboratorio) e 800 euro/mese per la parte che riguarda il laboratorio (cioè tutto il piano terra, compreso l'utilizzo pro quota del garage e gli ambienti utilizzati a fini residenziali). Si ritiene, tuttavia, che una locazione non possa essere attuata in quanto il fabbricato è il risultato di una ristrutturazione con ampliamenti abusivi, realizzati senza un progetto, con

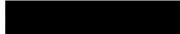
condizioni delle strutture da verificare e con un impiantistica priva di certificazioni e con rispondenza alle norme anche essa da verificare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1975		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Seraschi	08/04/1975	32414	19049
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	05/05/1975	5344	5065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	21/04/1975	1848	715

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dalla documentazione in atti risulta che con l'atto di donazione a rogito del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, trascritto a Frosinone il 05/05/1975 al n. 5065 reg. part. e al n. 5344 reg. gen. sono pervenuti a  diritti pari a 1/1 della colonia migliorataria (assimilabile all'enfiteusi ai sensi della L. 327/1963) del terreno all'epoca censito al n. 147, di 750 m², e diritti pari a 1/3 della colonia migliorataria del terreno all'epoca censito al n. 146, di 2.880 m². Tali terreni sono stati frazionati ed accorpati fino ad ottenere l'attuale n. 147 di 1.550 m², di tale superficie 750 m² derivano dall'originario n. 147 e 800 m² dal n. 146 (vedi la cronistoria catastale). Ne consegue che in capo al debitore esecutato sono pervenuti, per effetto dell'atto di donazione del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, diritti pari a 1/3x 800/1550 + 1/1x750/1550 = 656/1000 della colonia migliorataria sul terreno oggi censito al n. 147, su cui è stato edificato il complesso oggetto di pignoramento (F. 100 n. 147 sub. 2-3).


Il diritto pignorato è 1/1 della piena proprietà.

Non sono documentate in atti trascrizioni relative ad affrancazioni intervenute per detti beni in favore del debitore esecutato, per cui in capo allo stesso risulta il solo diritto della colonia migliorataria pro quota di 656/1000 e non la piena proprietà che di contro è stata pignorata. Infatti, in atti è stato prodotto il solo l'atto di provenienza del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, e la sola **certificazione ipotecaria attestante le risultanze ipotecarie** ricercate per identificativo catastale e nominativo risalenti dal 1998 e **non estese ad oltre il ventennio fino alla trascrizione del titolo di cui sopra.** Ne consegue che, da una parte, non sono documentate le trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio, per cui ne consegue che non è documentata la continuità delle trascrizioni per il bene pignorato, e dall'altra **non è neanche documentato il diritto della piena proprietà che è stato pignorato.**


FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Verbale di conciliazione
Iscritto a Frosinone il 23/04/2018
Reg. gen. 6856 - Reg. part. 915
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 9.500,00

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 9.500,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 02/08/2017
N° repertorio: 2396
Note: L'iscrizione dell'ipoteca giudiziale riguarda l'appartamento F. 100 n. 147 sub. 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 498 del 28/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 27/06/2018
Reg. gen. 10554 - Reg. part. 7985
Quota: 1/1 proprietà

Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione del pignoramento riguarda l'appartamento F. 100 n. 147 sub. 3 ed il laboratorio F. 100 n. 147 sub. 2.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dalla certificazione ipotecaria prodotta in atti del 24/10/2018 con ricerca delle formalità a partire solo dal 01/01/1998. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso è costituito da un appartamento a destinazione residenziale e da un laboratorio a destinazione produttiva con i relativi locali accessori. Esso è collocato nella periferia del Comune di Veroli con edificazione relativamente bassa, in area rurale, con anche fabbricati residenziali e per servizi, non molto distante dalla frazione Giglio di Veroli. Il complesso ricade in zona Agricola E1 del P.R.G. del Comune di Veroli, in area soggetta a vincolo di tutela delle acque, secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, per la presenza del Fosso del Bagno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica principale a triplice elevazione, con struttura in muratura e di vecchia costruzione, nel quale è collocato parte del laboratorio per la produzione di pane e dolci e l'appartamento. Il fabbricato principale è stato, con successivi interventi, aumentato di consistenza con tre ampliamenti, aventi struttura in muratura ed in c.a., di cui due abusivi ed uno legittimato in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage, quest'ultimo in parte realizzato sui mappali n. 1102-146. E' presente anche un portico realizzato abusivamente che è stato collocato sul portone di accesso alle scale che conducono all'appartamento. Il piano terra del corpo di fabbrica originario, oltre ad aver subito degli ampliamenti, è stato oggetto di modifiche interne con cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza, il tutto realizzato abusivamente. Al di sotto della corte è presente un altro manufatto seminterrato che è stato realizzato abusivamente ed in parte ricade anche sul mappale n. 783. La corte è recintata ed è sistemata a piazzale e giardino e vi insistono manufatti fatiscenti da rimuovere. La presenza di abusi edilizi è emersa dalle risultanze delle ricerche compiute sulla regolarità urbanistica ed edilizia del complesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, ove ho effettuato un accesso agli atti alla ricerca dei titoli abilitativi edilizi inerenti il complesso. Ho consultato anche la cartografia disponibile presso l'Ufficio Tecnico ed in particolare il rilievo aereofogrammetrico più remoto che risale al 1983. La pratica edilizia più datata, che è stata rinvenuta, è la Concessione Edilizia n. 54 del 21/05/1977, rilasciata a [REDACTED] padre di [REDACTED] per la realizzazione di una muro di cinta-sostegno sui mappali 146-147. Dall'analisi dell'elaborato grafico allegato a tale Concessione Edilizia, si può ricavare, in quanto ivi raffigurata, l'originaria sagoma che il corpo di fabbrica principale aveva nel 1977. La sua presenza nell'elaborato grafico fa desumere che esso, con tale conformazione, evidentemente risale ad un'epoca precedente al 1977 (vedi documentazione allegata). Tuttavia presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico non sono stati rinvenuti altri titoli abilitativi edilizi attestanti la realizzazione di tale corpo di fabbrica. Si osserva che nell'atto del Notaio Domenico Seraschi dell'08/04/1975, rep. n. 32414, racc. n. 19049, con cui veniva donato da [REDACTED] a [REDACTED] il terreno su cui è stato edificato il complesso, non si fa menzione alcuna di eventuali fabbricati esistenti su di esso. La mancata menzione di fabbricati potrebbe forse essere stata fatta per motivi fiscali, come alcune volte avveniva all'epoca. In tale eventualità, potrebbe addirittura risultare che l'originario corpo di fabbrica principale sia stato realizzato eventualmente anche prima del 01/09/1967 e quindi in tale circostanza esso potrebbe risultare regolare per la configurazione che aveva all'epoca. Non si hanno però elementi di riscontro a riguardo, per cui resta comunque il dubbio sulla sua legittimità. E' stata rinvenuta, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico, soltanto un'altra pratica edilizia, quella relativa alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 1556 dell'11/03/1996, rilasciata a [REDACTED] per un'istanza di condono, presentata ai sensi della L. 47/85, finalizzata alla legittimazione di un ampliamento con destinazione per attività artigianale, completato nel complesso nell'anno 1981 (vedi allegati). Dall'esame dell'elaborato grafico ad essa allegata si ricava che è stata legittimata una sola porzione del laboratorio, quella terminale, posta prima del successivo ampliamento per il garage (fra l'altro abusivo). Nell'elaborato grafico è rappresentata la sagoma del resto del complesso, ivi compreso un precedente ampliamento del piano terra del corpo di fabbrica principale. L'elaborato grafico risale al 1995 ed è stato prodotto come integrazione dell'istanza di condono a suo tempo presentata nel 1986. Tuttavia, nel rilievo aereofotogrammetrico del 1983 è presente la sola sagoma del corpo di fabbrica principale, corrispondente a quella originaria del 1977 con in più alcuni modesti ampliamenti (locale tecnico, officina e la porzione di laboratorio sul retro), e la sagoma della porzione legittimata con la su richiamata Concessione Edilizia in sanatoria. Non è rappresentata la porzione esistente fra il corpo di fabbrica principale e la porzione condonata, né il portico. Poiché non sono stati rinvenuti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale altri titoli abilitativi edilizi, oltre i sopra citati, ne consegue che sono da ritenersi abusivi: gli ampliamenti dell'originario corpo di fabbrica principale del 1977 (locale tecnico, officina, il portico e la porzione di laboratorio sul retro di esso) e la porzione di laboratorio fra questo e la porzione condonata. Inoltre, sempre sulla base di quanto è emerso dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, non essendo stati rinvenuti altri titoli abilitativi edilizi, risultano abusivi l'ampliamento per il garage, in parte ricadente sui mappali n. 1102 e n. 146, ed il manufatto

seminterrato, posto sotto il piazzale del complesso ed in parte ricadente sul n. 783. Nelle planimetrie di rilievo sono riportate le parti che risultano abusive (fermo restando comunque i dubbi sulla legittimità del corpo di fabbrica principale che sono stati sopra esposti). Risultano abusivi, inoltre, le modifiche interne e il cambio di destinazione d'uso dei locali del piano terra da laboratorio a residenza (fra l'altro in violazione anche sulle norme regolamentari per l'abitabilità - aereazione ed illuminazione). Si deve poi ritenere che gli ampliamenti e le modifiche realizzati nel complesso abbiano comportato interventi riguardanti le strutture portanti e che ciò sia avvenuto in assenza di un adeguata progettazione. L'insieme del complesso è il risultato di edificazioni susseguitesesi nel tempo e si presenta caotico con commistione di tecniche costruttive che hanno portato ad avere come risultati organismi dal punto di vista strutturale di dubbia efficacia e carenti dal punto di vista antisismico, se non addirittura sotto quello statico, e quindi non rispondenti alle vigenti norme sulle costruzioni in zona sismica. Gli ampliamenti realizzati abusivamente hanno comportato un incremento delle superfici ed un aumento dei volumi, ottenendo un organismo edilizio che è del tutto diverso da quello originario (per sagoma e volume - ove fosse legittimo per quanto abbiamo visto) che non è compatibile con le vigenti norme urbanistiche e di P.R.G. per la zona agricola in cui ricade. L'edificazione degli ampliamenti abusivi è inoltre avvenuta in zona soggetta a tutela sulla base della L. 431/85 ("Legge Galasso"), poi recepita dal P.T.P. approvato e dal P.T.P.R. adottato della Regione Lazio. Da ciò deriva che la configurazione che ha assunto il complesso, dopo le modifiche e gli ampliamenti, non può essere legittimata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Analoga cosa avviene per i manufatti precari e fatiscenti e per il manufatto seminterrato. Ne consegue che gli ampliamenti abusivi, i manufatti precari e fatiscenti e il manufatto seminterrato non possono essere legittimati e che si deve procedere mediante demolizioni a ripristinare l'originaria conformazione del corpo di fabbrica preesistente (su cui comunque incombono i dubbi di legittimità sopra esposti) e l'ampliamento legittimato in sanatoria. In prima approssimazione si può ritenere che le demolizioni ed i ripristini all'originaria conformazione costino un ammontare pari a presuntivi 60.000,00 euro, salvo una diversa e più puntuale determinazione effettuata in sede di redazione del progetto d'intervento e di esecuzione dei lavori. Occorre poi procedere agli aggiornamenti catastali, ricorrendo all'ausilio di un tecnico, per rendere le planimetrie catastali del complesso conformi alla legittima conformazione dopo le demolizioni. In prima approssimazione, si può ritenere che le spese tecniche per tali aggiornamenti catastali, comprensive delle spese per diritti e per accessori, ammonti a complessivi 2.500 euro. Tutte le somme sopra determinate saranno portate in detrazione nella stima del compendio oggetto di procedura.

Poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Le planimetrie del complesso, rinvenute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, non corrispondono allo stato dei luoghi, per cui sono state redatte le planimetrie di rilievo dello stesso, che vengono allegate alla presente relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il complesso non è dotato di certificazioni per gli impianti, necessita di lavori di adeguamento degli stessi nonché di efficientamento energetico. Non è possibile determinare i costi per gli adeguamenti in quanto ciò richiederebbe la redazione di progetti di intervento, cosa che esula dal mio incarico. Si terrà conto dello stato e delle carenze di cui sopra assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima

dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il complesso ha utilizzazione autonoma e non è inserito in un contesto condominiale. Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o di altri oneri di natura condominiale (ad esempio per la manutenzione della strada di accesso). Non è dato sapere se vi siano altre servitù oltre quelle già segnalate e se vi siano oneri ad esse connesse e per eventuali sottoservizi o impianti condivisi con altre unità immobiliari.

Dalle visure catastali, nonché dal titolo di provenienza, non emerge la presenza di usi civici. Il complesso ricade nella fascia di rispetto del Fosso del Bagno, soggetta a tutela per legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il complesso oggetto della procedura è costituito da due unità immobiliari pignorate per diritti pari a 1/1 della piena proprietà che sono distinte in Catasto dei Fabbricati al Foglio 100 n. 147 sub. 2 e sub. 3, con la corte comune al sub. 1. Tali unità sono conformate in modo tale che vi è una commistione fra di esse, essendo presenti ambienti che pur se facenti parti di una delle due unità in realtà sono funzionalmente ricompresi nell'altra. Inoltre sono presenti impianti, dotazioni, percorsi ed elementi di comunicazione verticale ed orizzontale che sono condivisi. Sono poi presenti ampliamenti e modifiche che sono state realizzati abusivamente, che devono essere demoliti e che incidono su entrambe le unità e sono fra di loro connessi. Nella corte sono presenti anche manufatti abusivi non censiti da demolire, che sono funzionalmente annessi ad una o entrambe le unità e sono ricompresi sulla corte comune o su parte di essa. Nella sostanza tutto ciò comporta che le due unità pignorate debbano per forza di cose essere trattate come un unico compendio, per cui, al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione di un solo lotto, che è riferito al complesso come sopra individuato. Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

STIMA

Il valore commerciale del complesso pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Veroli (FR) - Via Rotondi 139
1) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà), sito in Veroli (FR), via Rotondi 139, costituito da un laboratorio per fornaio distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 100 n. 147 sub. 2, piano T-1, categoria C/3, classe 15, consistenza 498 m², superficie catastale 628 m², rendita 1.491,73 euro, e da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 100 n. 147 sub. 3, piano T-1-2, categoria A/2, classe 8, 11,5 vani, superficie catastale 434 m², rendita 1.158,15 euro, con corte esclusiva al sub. 1. Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica a triplice elevazione, nel quale è collocato l'appartamento su tre livelli e, al piano terreno, parte del laboratorio, e da tre ampliamenti, di cui due abusivi ed uno

legittimato in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage, in parte realizzato sui mappali n. 1102 e n. 146 di contitolarità anche di terzi. E' presente anche un portico e, al di sotto della corte, un manufatto seminterrato in parte ricade anche sul mappale n. 783 di contitolarità anche di terzi, che sono abusivi. Il corpo di fabbrica che contiene l'appartamento e parte del laboratorio è di vecchia costruzione ed ha subito degli ampliamenti e delle modifiche interne con cambio di destinazione d'uso realizzati abusivamente. La corte è recintata ed è sistemata a piazzale e giardino e vi insistono manufatti fatiscenti da rimuovere. Il complesso ha strutture in muratura ed in c.a. di scarsa qualità costruttiva che sono state rimaneggiate con la realizzazione degli ampliamenti e delle modifiche e che non rispondenti alle norme per le costruzioni in zona sismica. Il complesso si presenta in condizioni mediocri, con parti più degradate e altre meno, con rifiniture interne di tipo civile negli ambienti residenziali e di tipo industriale e rustico nel laboratorio e nei locali accessori. Le facciate e le coperture sono in mediocri condizioni con segni di degrado diffuso. Sono presenti manufatti e lastre di copertura contenenti amianto. Il complesso, privo di certificazioni degli impianti ed energetica, necessita di interventi di riqualificazione edilizia e di adeguamento impiantistico, che devono riguardare anche l'involucro ai fini energetici. Al complesso si accede da via Rotondi sia mediante un tratto di strada comunale (catastalmente Antica Scannacapre), che prosegue verso altri fondi ed è in parte dismessa, e sia con un tratto di strada privata aperta al pubblico transito, che funge da raccordo fra via Rotondi e la strada comunale. La corte del complesso (sub. 1) è gravata da servitù di passaggio. Il complesso ricade in zona agricola E1 del P.R.G. del Comune di Veroli e in area soggetta vincolo di tutela paesaggistica per la presenza di un corso d'acqua. Gli ampliamenti ed i manufatti, che sono stati realizzati senza titolo abilitativo edilizio, non possono essere legittimati e vanno demoliti. Il complesso confina con strada comunale, mappali n. 1102-783-148, s.a..

Il complesso oggetto di stima è costituito da un corpo di fabbrica principale a triplice elevazione, che è stato, con successivi interventi, aumentato di consistenza con un portico abusivo e tre ampliamenti, uno legittimato in sanatoria, e due abusivi, uno dei quali in parte realizzato sui mappali n. 1102-146. Il piano terra del corpo di fabbrica originario, oltre ad aver subito degli ampliamenti abusivi, è stato oggetto di modifiche interne con cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza senza titolo abilitativo. E' stato realizzato anche un manufatto abusivo al di sotto della corte che in parte ricade anche sul mappale n. 783. Nella corte sono presenti manufatti fatiscenti da rimuovere.

Ne consegue che ai fini della stima si prendono in considerazione solo le parti che possono essere ritenute legittime e cioè il corpo principale nell'originaria configurazione senza gli ampliamenti nei tre piani e con l'originaria destinazione del piano terra a laboratorio (con le riserve sull'effettiva legittimità già esposte in precedenza, cosa che comporterà un abbattimento nei valori unitari adottati nella stima), e l'ampliamento del laboratorio condonato. Saranno portati in detrazione i costi delle demolizioni e dei ripristini ed i costi per gli aggiornamenti catastali, precedentemente determinati in via presuntiva. L'incidenza della corte (sub. 1) viene considerata ricompresa nei prezzi unitari adottati nella stima.

Per la valutazione del corpo principale nella configurazione originaria e della porzione di laboratorio condonata, avendo a disposizione le planimetrie di rilievo di essi e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, delle loro caratteristiche e della loro accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa l'alea nella definizione della legittimità del corpo di fabbrica principale. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso per fabbricati residenziali e per laboratori scaturiti, da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato il complesso, che sono stati confrontati con i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. I prezzi unitari assunti per la stima tengono conto della destinazione d'uso, della fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive. Si perviene, quindi, alla valutazione del complesso mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati al valore delle

superfici commerciali ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà, che è il diritto pignorato. Per quanto attiene le spese per le demolizioni e ed i ripristini e gli aggiornamenti catastali, vengono portati in detrazione i relativi costi, che sono stati precedentemente determinati in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà), sito in Veroli (FR), via Rotondi 139, costituito da un laboratorio per fornaio distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 100 n. 147 sub. 2, piano T-1, categoria C/3, classe 15, consistenza 498 m², superficie catastale 628 m², rendita 1.491,73 euro, e da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 100 n. 147 sub. 3, piano T-1-2, categoria A/2, classe 8, 11,5 vani, superficie catastale 434 m², rendita 1.158,15 euro, con corte esclusiva al sub. 1.

Considerate le caratteristiche del corpo di fabbrica principale, corrispondente al nucleo originario, e quelle dell'ampliamento condonato, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di 660 euro/m² per l'abitazione, 280 euro/m² per il laboratorio nel corpo di fabbrica principale e 320 euro/m² per il laboratorio condonato, ottenuti operando, per i motivi sopraesposti, all'incirca una riduzione, rispettivamente del 30% per i primi due e del 20% per il secondo, sui valori minimi riportati dalle quotazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona ove ricade il complesso, sono pari a 950 euro/m² per le abitazioni in condizioni normali ed a 400 euro/m² per i laboratori in condizioni normali (tali valori grossomodo sono allineati con quelli riportati nella banca dati del borsino delle agenzie immobiliari per la zona ove ricade il complesso). Al valore che si determina, si detrae l'importo di 60.000,00 euro occorrente in via presuntiva per le demolizioni ed i ripristini e l'importo di 2.500 euro occorrente in via presuntiva per gli aggiornamenti catastali.

Per cui si ha:

- abitazione (p.1-2):	350,00 m ² x 660 euro/m ² =	euro	231.000,00
- balconi abitazione (p.1-2):	1/4 x 88,00 m ² x 660 euro/m ² =	euro	14.520,00
- laboratorio (p. T corpo principale):	175,00 m ² x 280 euro/m ² =	euro	49.000,00
- laboratorio (p. T condonato):	138,00 m ² x 320 euro/m ² =	euro	44.160,00
- terrazzo laboratorio (P. 1 condonato):	1/4 x 151,00 m ² x 320 euro/m ² =	euro	12.080,00
			<hr/>
	Sommano:	euro	350.760,00
A dedurre spese per demolizioni e ripristini:		euro	- 60.000,00
A dedurre spese per aggiornamenti catastali:		euro	- 2.500,00
			<hr/>
	Sommano:	euro	288.260,00
	E in cifra tonda:	euro	288.000,00

TOTALE VALUTATO: euro 288.000,00

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita del bene, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente unico lotto.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un complesso immobiliare sito in Veroli (FR), via Rotondi 139, costituito da un laboratorio per fornaio distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 100 n. 147 sub. 2**, piano T-1, categoria C/3, classe 15, consistenza 498 m², superficie catastale 628 m², rendita 1.491,73 euro, e da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 100 n. 147 sub. 3**, piano T-1-2, categoria A/2, classe 8, 11,5 vani, superficie catastale 434 m², rendita 1.158,15 euro, con corte esclusiva al sub. 1. Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica a triplice elevazione, nel quale è collocato l'appartamento su tre livelli e, al piano terreno, parte del laboratorio, e da tre ampliamenti, di cui due abusivi ed uno legittimato in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage, in parte realizzato sui mappali n. 1102 e n. 146 di contitolarità anche di terzi. E' presente anche un portico e, al di sotto della corte, un manufatto seminterrato in parte ricade anche sul mappale n. 783 di contitolarità anche di terzi, che sono abusivi. Il corpo di fabbrica che contiene l'appartamento e parte del laboratorio è di vecchia costruzione ed ha subito degli ampliamenti e delle modifiche interne con cambio di destinazione d'uso realizzati abusivamente. La corte è recintata ed è sistemata a piazzale e giardino e vi insistono manufatti fatiscenti da rimuovere. Il complesso ha strutture in muratura ed in c.a. di scarsa qualità costruttiva che sono state rimaneggiate con la realizzazione degli ampliamenti e delle modifiche e che non rispondenti alle norme per le costruzioni in zona sismica. Il complesso si presenta in condizioni mediocri, con parti più degradate e altre meno, con rifiniture interne di tipo civile negli ambienti residenziali e di tipo industriale e rustico nel laboratorio e nei locali accessori. Le facciate e le coperture sono in mediocri condizioni con segni di degrado diffuso. Sono presenti manufatti e lastre di copertura contenenti amianto. Il complesso, privo di certificazioni degli impianti ed energetica, necessita di interventi di riqualificazione edilizia e di adeguamento impiantistico, che devono riguardare anche l'involucro ai fini energetici. Al complesso si accede da via Rotondi sia mediante un tratto di strada comunale (catastalmente Antica Scannacapre), che prosegue verso altri fondi ed è in parte dismessa, e sia con un tratto di strada privata aperta al pubblico transito, che funge da raccordo fra via Rotondi e la strada comunale. La corte del complesso (sub. 1) è gravata da servitù di passaggio. Il complesso ricade in zona agricola E1 del P.R.G. del Comune di Veroli e in area soggetta vincolo di tutela paesaggistica per la presenza di un corso d'acqua. Gli ampliamenti ed i manufatti, che sono stati realizzati senza titolo abilitativo edilizio, non possono essere legittimati e vanno demoliti. Il complesso confina con strada comunale, mappali n. 1102-783-148, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 288.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel complesso sono presenti ampliamenti realizzati abusivamente, non legittimabili, che devono essere demoliti. Vi sono manufatti ed ampliamenti realizzati invadendo altri mappali di contitolarità anche di terzi. Sorgono dubbi sulla regolarità edilizia ed urbanistica del corpo di fabbrica principale, la cui legittimità non risulta documentata. Il diritto pignorato non corrisponde al diritto che è in capo al debitore esecutato sulla base della documentazione ipotecaria prodotta in atti, che è risultata carente.

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

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

Frosinone, li 05/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- 1- N° 48 Foto - Documentazione fotografica del complesso di via Rotondi 139 in Veroli (FR)
(Aggiornamento al 26/10/2018)
- 2- N° 1 Estratti di mappa - Foglio 100 Veroli (FR) (Aggiornamento al 18/10/2018)
- 3- N° 3 Planimetrie catastali – Elaborato planimetrico e planimetrie F. 100 n. 147 sub. 2 e sub. 3
(Aggiornamento al 18/10/2018)
- 4- Altri allegati – Planimetrie di rilievo (Aggiornamento 26/10/2018)
- 5- Altri allegati – Documentazione urbanistica
- 6- Altri allegati – Stralcio rilievo aereofogrammetrico del 1983
- 7- N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione del Notaio Domenico Seraschi dell'08/04/1975
rep. 32414
- 8- N° 1 Nota di trascrizione dell'atto di provenienza del Notaio Domenico Seraschi
dell'08/04/1975 rep. 32414
- 9- Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone,
Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 18/10/2018)
- 10- Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone,
Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 18/10/2018)
- 11- N° 1 Altri allegati - Verbale dei sopralluoghi
- 12- N° 1 Altri allegati - Relazione in versione privacy

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 157/18 R.E.

RELAZIONE INTEGRATIVA

Nella relazione di stima versata in atti il sottoscritto esperto stimatore Ing. Zirizzotti Massimo, con studio in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), ha evidenziato la carenza nella documentazione ex art. 567 c.p.c. versata in atti, in quanto la certificazione ipotecaria prodotta e successivamente integrata dal creditore procedente non attestava la titolarità dei beni pignorati in capo al debitore esecutato con ricerca dei titoli risalenti ad oltre il ventennio. Inoltre, nella relazione, ho evidenziato che sulla base della documentazione ipotecaria prodotta ed in particolare sulla base del titolo di provenienza prodotto, atto di donazione a rogito del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, trascritto a Frosinone il 05/05/1975 al n. 5065 reg. part. e al n. 5344 reg. gen., sono pervenuti a [REDACTED] dal padre [REDACTED] diritti di colonia migliorataria dei terreni siti in Veroli (FR) e censiti al Foglio 100 n. 146, in quota di 1/3, e n. 147, in quota di 1/1, dai quali è stato ricavato per successivi frazionamenti ed accorpamenti l'attuale mappale n. 147 sul quale è stato edificato il complesso pignorato. In conseguenza di ciò, ho evidenziato che in capo al debitore esecutato, sulla base del titolo di provenienza prodotto, risultavano diritti sui beni pignorati pari a 656/1000 della colonia migliorataria (assimilabile al diritto dell'enfiteuta e cioè all'utile dominio) e non il diritto della piena proprietà che è stato oggetto di pignoramento da parte del creditore procedente. Tuttavia, pur se questi aveva prodotto il titolo di provenienza, non era stata depositata in atti la certificazione ipotecaria o un certificato notarile sostitutivo che attestassero la provenienza dei beni in capo al debitore esecutato né in riferimento al diritto di colonia migliorataria, trasferito con l'atto del Notaio Domenico Seraschi dell'08/04/1975, né in riferimento al diritto di proprietà pignorato. In conseguenza di ciò, in pendenza di un'adeguata produzione della certificazione ipotecaria che fosse estesa ad oltre il ventennio ed almeno fino al 1975, anno a cui risale per l'appunto il titolo di provenienza prodotto, ho stimato i beni oggetto della procedura per i diritti della piena proprietà, che erano stati oggetto del pignoramento.

Sentito lo scrivente e le parti, all'udienza del 29/01/2019, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa S. Di Nicola ha disposto:

a) che il creditore procedente provveda ad acquisire la certificazione ipotecaria che attesti le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul compendio pignorato dal 1975 alla data del pignoramento, nel termine di 20 giorni, facendola pervenire al Custode ed al C.T.U. per verifiche;

b) che lo scrivente C.T.U., all'esito della verifica della certificazione prodotta, proceda, entro il 20/05/2019, con gli aggiornamenti di stima tenendo conto dei diritti in quota di 656/1000 dell'enfiteusi.

Il creditore procedente ha depositato, entro il termine fissato dal G.E., due certificati ipotecari, estesi a partire dal 01/01/1974, contenente le formalità inerenti i beni del compendio pignorato.

I certificati sono stati da me esaminati e all'esito delle verifiche ho potuto redigere la presente relazione integrativa.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Veroli (FR) - Via Rotondi 139 distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 100 n. 147 sub. 2 e sub. 3**.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

"- Immobile sito in Veroli - via Rotondi nn. 131 e 133, piano T-1, distinto in NCEU del Comune di Veroli al Foglio 100, particella 147, sub 2, Categoria C/3, classe 15, della superficie totale catastale di 628 mq, rendita €. 1.491,73,

- Immobile sito in Veroli - via Rotondi n. 129, piano T-1-2, distinto in NCEU del Comune di Veroli al Foglio 100, particella 147, sub 3, Categoria A/2, classe 8, di 11,5 vani della sup. totale di mq 434, rendita €. 1.158,15."

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7985 reg. part., n. 10554 reg. gen., del 27/06/2018, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Laboratorio sito nel Comune di Veroli(FR), via Rotondi 131, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 100 particella 147 subalterno 2, consistenza 628 m², piano T-1, natura C3;

2- Appartamento sito nel Comune di Veroli (FR), via Rotondi 129, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 100 particella 147 subalterno 3, consistenza 11,5 vani, piano T-1-2, natura A2;

Ne consegue che **risulta pignorato il diritto di 1/1 della piena proprietà**. Tuttavia, come già evidenziato nella relazione di stima versata in atti e come appresso ribadito, **i diritti in capo al debitore esecutato, sui beni oggetto di pignoramento, sono 656/1000 dell'utile dominio (diritto dell'enfiteuta)**. Conseguentemente, il compendio pignorato sarà stimato in funzione della vendita di tali diritti.

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E DIRITTI DI TITOLARITA'

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha provveduto ad integrare la documentazione ipotecaria come disposto dal G.E.. Risultano, infatti, prodotti il **certificato Prot. FR14654 del 01/02/2019**, con ricerca delle formalità dal 01/01/1974 al 01/02/2019, relativo ai beni in Catasto dei Fabbricati al F. 100 n. 147 sub. 2-3 ed in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 147, ed il **certificato Prot. FR22118 del 14/02/2019**, con ricerca delle formalità dal 01/01/1974 al 14/02/2019, relativo ai beni in Catasto dei Terreni al F. 100 n. 146-919-1101-1102. E' stata prodotta anche la mappa catastale d'impianto, risalente agli anni 1937-1939, dalla quale si evince la conformazione originaria delle particelle F. 100 n. 146 e n. 147, dalle quali è stata ricavata per successivi frazionamenti ed accorpamenti l'attuale particella n. 147, sulla quale è stato edificato il complesso pignorato. E' stato anche prodotto l'atto di compravendita a

rogito del Notaio Carlo Fragomeni del 04/09/1987 rep. 8455, racc. n. 2959, trascritto a Frosinone il 01/10/1987 al n. 10233 reg. part. e al n. 13102 reg. gen., relativo all'acquisto da parte del debitore di diritti di 2/3 della proprietà del mappale n. 146 (che però non incide sui diritti relativi al compendio pignorato).

La certificazione ipotecaria, prodotta come integrazione, **attesta la titolarità dei beni pignorati in capo al debitore esecutato con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio**, essendo estesa fino al 01/01/1974, data precedente a quella del titolo di provenienza, atto di donazione a rogito del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, trascritto a Frosinone il 05/05/1975 al n. 5065 reg. part. e al n. 5344 reg. gen., per cui risulta documentata la continuità delle trascrizioni ultraventennali per i due beni costituenti il complesso oggetto di pignoramento.

Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Diritto dell'enfiteuta pro quota di 656/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Diritto dell'enfiteuta pro quota di 656/1000)

Dalla documentazione in atti risulta che con l'atto di donazione a rogito del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, trascritto a Frosinone il 05/05/1975 al n. 5065 reg. part. e al n. 5344 reg. gen. sono pervenuti a [REDACTED] diritti pari a 1/1 della colonia migliorataria (assimilabile all'enfiteusi ai sensi della L. 327/1963) del terreno all'epoca censito al n. 147, di 750 m², e diritti pari a 1/3 della colonia migliorataria del terreno all'epoca censito al n. 146, di 2.880 m². Tali terreni sono stati frazionati ed accorpati fino ad ottenere l'attuale n. 147 di 1.550 m², di tale superficie 750 m² derivano dall'originario n. 147 e 800 m² dal n. 146. Il tutto è avvenuto nel seguente modo: il n. 146 di 2.880 m², donato a [REDACTED], è stato frazionato nel n. 919 di 950 m² e nel n. 146 di residui 1930 m² (frazionamento n. 732287 del 04/09/1987, in atti dal 10/03/1989); il n. 919 è stato a sua volta frazionato nel n. 1102 di 150 m² e nel n. 1101 di 800 m² (frazionamento n. 4655.1/2001 del 25/06/2001); il n. 1101 è stato fuso nel n. 147, anche esso donato a [REDACTED] e originariamente di 750 m², che è così divenuto di 1550 m², attuale consistenza (variazione del 25/06/2001 n. 4655.1/2001). Il n. 147 è diventato ente urbano su cui erano stati iscritti i fabbricati n. 147 sub. 2 e sub. 3, con il sub. 1 corte comune (prima dell'impianto meccanografico del 1987).

Ne consegue che in capo al debitore esecutato sono pervenuti, per effetto dell'atto di donazione del Notaio Domenico Seraschi di Ceccano dell'08/04/1975, rep. 32414, racc. n. 19049, diritti pari a 1/3x 800/1550 + 1/1x750/1550 = 656/1000 della colonia migliorataria sul terreno oggi censito al n. 147, su cui è stato edificato il complesso oggetto di pignoramento (F. 100 n. 147 sub. 2-3).

Il diritto pignorato è la piena proprietà, mentre quello in capo al debitore è l'utile dominio (diritto dell'enfiteuta – diritto di colono miglioratario) per una quota di 656/1000 dell'intero. Tale diritto sarà posto in vendita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il complesso oggetto della procedura è costituito da due unità immobiliari, che vengono poste in vendita per diritti pari a 656/1000 dell'utile dominio (diritto dell'enfiteuta) e che sono distinte in Catasto dei Fabbricati al Foglio 100 n. 147 sub. 2 e sub. 3, con la corte comune al sub. 1.

Tali unità sono conformate in modo tale che vi è una commistione fra di esse, essendo presenti ambienti che pur se facenti parti di una delle due unità in realtà sono funzionalmente ricompresi nell'altra. Inoltre sono presenti impianti, dotazioni, percorsi ed elementi di comunicazione verticale ed orizzontale che sono condivisi. Sono poi presenti ampliamenti e modifiche che sono state realizzati abusivamente, che devono essere demoliti e che incidono su entrambe le unità e sono fra di loro connessi. Nella corte sono presenti anche manufatti abusivi non censiti da demolire, che sono funzionalmente annessi ad una o entrambe le unità e sono ricompresi sulla corte comune o su parte di essa. Nella sostanza tutto ciò comporta che le due unità pignorate debbano per forza di cose essere trattate come un unico compendio, non frazionabile per i diritti da porre in vendita, anche perché, nell'ipotesi, comunque non percorribile, che potesse essere frazionato, andrebbe conseguito un titolo abilitativo edilizio, allo stato non ottenibile per la presenza di abusi edilizi. Pertanto, al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione di un solo lotto, che è riferito al complesso come sopra individuato e a diritti pro indiviso di 656/1000 dell'utile dominio (diritto dell'enfiteuta) da porre in vendita.

STIMA

La stima contenuta nella relazione già versata in atti, riferita a diritti pari a 1/1 della piena proprietà, va rivisitata alla luce dei diritti di 656/1000 dell'utile dominio che risultano in capo al debitore esecutato e che conseguentemente vengono posti in vendita.

La piena proprietà del compendio è stata da me stimata nella relazione del 05/01/2019, versata in atti, ed è pari a 288.000,00 euro. Come è noto in letteratura tecnico-estimativa, il valore dell'utile dominio è pari a circa l'80% (coefficiente 0,8) del valore della piena proprietà. Inoltre, i diritti da porre in vendita sono 656/1000 dell'utile dominio.

Per cui si ha la seguente stima dei diritti da porre in vendita:

valore della piena proprietà (vedi relazione del 05/01/2019):	euro 288.000,00
valore dell'utile dominio:	0,8 x 288.000,00 = euro 230.400,00
valore dei diritti posti in vendita:	656/1000 x 230.400,00 = euro 151.142,40
	e in c.t. euro 151.000,00

TOTALE DIRITTI VALUTATI (656/1000 dell'utile dominio): euro 151.000,00

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita del compendio, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente unico lotto.

- LOTTO 1 -

Per diritti pari a 656/1000 dell'utile dominio di un complesso immobiliare sito in Veroli (FR), via Rotondi 139, costituito da un laboratorio per fornaio distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 100 n. 147 sub. 2**, piano T-1, categoria C/3, classe 15, consistenza 498 m², superficie catastale 628 m², rendita 1.491,73 euro, e da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 100 n. 147 sub. 3**, piano T-1-2, categoria A/2, classe 8, 11,5 vani, superficie catastale 434 m², rendita 1.158,15 euro, con corte esclusiva al sub. 1. Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica a triplice elevazione, nel quale è collocato l'appartamento su tre livelli e, al piano terreno, parte del laboratorio, e da tre ampliamenti, di cui due abusivi ed uno legittimato in sanatoria, contenenti il resto del laboratorio ed un garage, in parte realizzato sui mappali n. 1102 e n. 146 di contitolarità anche di terzi. E' presente anche un portico e, al di sotto della corte, un manufatto seminterrato in parte ricade anche sul mappale n. 783 di contitolarità anche di terzi, che sono abusivi. Il corpo di fabbrica che contiene l'appartamento e parte del laboratorio è di vecchia costruzione ed ha subito degli ampliamenti e delle modifiche interne con cambio di destinazione d'uso realizzati abusivamente. La corte è recintata ed è sistemata a piazzale e giardino e vi insistono manufatti fatiscenti da rimuovere. Il complesso ha strutture in muratura ed in c.a. di scarsa qualità costruttiva che sono state rimaneggiate con la realizzazione degli ampliamenti e delle modifiche e che non rispondenti alle norme per le costruzioni in zona sismica. Il complesso si presenta in condizioni mediocri, con parti più degradate e altre meno, con rifiniture interne di tipo civile negli ambienti residenziali e di tipo industriale e rustico nel laboratorio e nei locali accessori. Le facciate e le coperture sono in mediocri condizioni con segni di degrado diffuso. Sono presenti manufatti e lastre di copertura contenenti amianto. Il complesso, privo di certificazioni degli impianti ed energetica, necessita di interventi di riqualificazione edilizia e di adeguamento impiantistico, che devono riguardare anche l'involucro ai fini energetici. Al complesso si accede da via Rotondi sia mediante un tratto di strada comunale (catastalmente Antica Scannacapre), che prosegue verso altri fondi ed è in parte dismessa, e sia con un tratto di strada privata aperta al pubblico transito, che funge da raccordo fra via Rotondi e la strada comunale. La corte del complesso (sub. 1) è gravata da servitù di passaggio. Il complesso ricade in zona agricola E1 del P.R.G. del Comune di Veroli e in area soggetta vincolo di tutela paesaggistica per la presenza di un corso d'acqua. Gli ampliamenti ed i manufatti, che sono stati realizzati senza titolo abilitativo edilizio, non possono essere legittimati e vanno demoliti. Il complesso confina con strada comunale, mappali n. 1102-783-148, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 151.000,00

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

Frosinone, li 29/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- 1- N° 1 Altri allegati – Relazione integrativa in versione privacy