
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Aonio Paleario n. 21, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15

Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	20
Patti	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti	24
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	28
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2021 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 72.000,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.250,00	34

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Aonio Paleario n. 21, piano 1.....	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1.....	36

INCARICO

All'udienza del 13/04/2022, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Aonio Paleario n. 21, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°38'25.7"N 13°21'17.0"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°38'25.8"N 13°21'17.2"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°38'25.8"N 13°21'17.2"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA AONIO PALEARIO N. 21, PIANO 1

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Via Aonio Paleario, nella parte storica della città.

L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità abitativa.

L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato lungo una scalinata pubblica che collega Via Aonio Paleario con la sovrastante Piazza Emilio Diamanti. Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, due vani adibiti a camera da letto, bagno, ripostiglio.

L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. Allo stato attuale le utenze risultano tuttavia cessate.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - PIAZZA EMILIO DIAMANTI 4, PIANO 1

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in

Piazza Emilio Diamanti n. 4, nella parte storica della città.

L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità abitativa.

L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato in Piazza Emilio Diamanti, attraverso una scala di uso condominiale. Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, bagno.

L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - PIAZZA EMILIO DIAMANTI 4, PIANO 1

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Piazza Emilio Diamanti n. 4, nella parte storica della città.

L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità abitativa.

L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato in Piazza Emilio Diamanti, attraverso una scala di uso condominiale.

Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, bagno, camera.

L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Aonio Paleario n. 21, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, confina con i seguenti beni:

- Via Aonio Paleario;
- altra proprietà
- scalinata esterna;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 51, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 51, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 209,17

		Piano 1
Dal 23/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 3124, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 209,17 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 3124, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 209,17 Piano 1

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze del bene e sulle risultanze catastali, è stato riscontrato che i titolari reali corrispondono a quelli catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	3124	2		A4	3	4,5 vani	97 mq	209,17 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai rilevamenti eseguiti in sede di sopralluogo, svoltosi in data 09/05/2022, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 27/12/1939 come accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, scheda n. 13669546.

Le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto rappresentato graficamente sulla planimetria ovvero: è presente un bagno non rappresentato in planimetria, al quale si accede dal disimpegno interno; risultano assenti i tramezzi nel soggiorno; è presente un ripostiglio alla fine del disimpegno.

Tali difformità, a parere dello scrivente CTU, risultano sanabili mediante aggiornamento della scheda catastale. I costi di regolarizzazione sono quantificabili in circa 500 euro.

PRECISAZIONI

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

PATTI

In sede di sopralluogo, svoltosi il giorno 09/05/2022, è stato verificato che l'immobile risulta libero da occupanti, e che al suo interno sembrano essere stati eseguiti lavori di manutenzione rimasti incompiuti.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo, svoltosi il giorno 09/05/2022, è stato verificato che l'unità immobiliare versa in cattivo stato manutentivo in quanto al suo interno sembrano essere stati eseguiti lavori di ristrutturazione rimasti incompiuti.

Non è stato possibile accertare se tali lavori fossero ancora in corso di realizzazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di perizia non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano primo di un fabbricato articolato su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente lungo Via Aonio Paleario, in pieno centro storico della città. La costruzione del fabbricato risale presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso.

L'appartamento occupa una porzione del piano primo del fabbricato , e vi si accede da un ingresso laterale, indipendente, ubicato lungo la scalinata che collega Via Aonio Paleario e Piazza Emilio Diamanti.

Lo sviluppo planimetrico dell'unità immobiliare è il seguente: ingresso, un vano con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, due vani. La struttura portante dell'edificio è in muratura.

L'appartamento, anche a causa di lavori di manutenzione presumibilmente rimasti incompiuti, si presenta in cattive condizioni: appare incompleto il controsoffitto nel vano con angolo cottura, così come l'impianto elettrico. Le pareti sono intonacate e tinte a tempera, il pavimento è rifinito con piastrelle di grès. Gli infissi interni sono in legno. I serramenti esterni, sono in legno con persiane anch'esse in legno.

Lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale e termosifoni in alluminio per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

Esternamente il fabbricato si presenta con le facciate intonacate e tinteggiate a tempera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 09/05/2022, congiuntamente con il custode delegato Avv. Sandro Figliozzi ed alla presenza della parte debitrice, è stato accertato che l'unità immobiliare è libera da occupanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1981	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Maio di Anagni	09/09/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	11/09/1981	12567	11072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 04/08/2009
Reg. gen. 19629 - Reg. part. 2533
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Giovanni Piacitelli
Data: 03/08/2009
N° repertorio: 65767
N° raccolta: 16531

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 10/01/2022
Reg. gen. 169 - Reg. part. 143
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone (FR), è emerso quanto segue: il Comune di Frosinone è dotato di Piano Regolatore Generale aggiornato in ottemperanza alle osservazioni accolte dall'Amministrazione ed alle osservazioni contenute nel voto N. 302 del 17 aprile 1970 del Consiglio Superiore dei LL.PP. approvate con Delibera Consiliare N. 187 del 16 novembre 1970, e relative norme tecniche di attuazione.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 64 particella 3124 sub. 2, ricade in zona edilizia "A" regolata dall'art. 17 delle N.T.A.:

La zona si riferisce al centro storico in cui sussistono particolari valori ambientali e culturali da salvaguardare, e nel suo ambito dovranno essere rispettati gli ambienti preesistenti. Sono ammessi interventi di conservazione e risanamento organici, al fine di ripristinare spazi interni e dotare la zona di verde, di servizi elementari e parcheggi. In tale zona l'intervento edilizio può realizzarsi solo con piani particolareggiati.

I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto nel Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma A dell'art. 2 del decreto stesso.

L'intervento privato è ammesso all'interno delle aree di ristrutturazione di cui alla tavola 1/2000 n° 5 del piano, mediante una proposta planovolumetrica unitaria interessante un'intera area: Per le proposte di intervento privato vale quanto precisato al comma precedente per i piani particolareggiati.

Secondo il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DGR 556 del 25.7.2007; modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007), il bene oggetto di procedura è gravato da vincolo paesistico "insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 150 metri".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Frosinone, è stato accertato che l'immobile risulta essere di vecchia costruzione, realizzato in epoca anteriore al 1967. Non è stata riscontrata l'esistenza di ulteriori titoli edilizi che ne legittimino la costruzione.

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione realizzato in epoca anteriore al 1967. E' stata accertata l'inesistenza di autorizzazioni edilizie e progetti ad esse allegati.

La verifica della rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente è stata eseguita sulla base delle planimetrie catastali in atti ed è stata rilevata la non corrispondenza.

A parere dello scrivente, le difformità riscontrate, legate a diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti, risultano essere sanabili mediante la presentazione di un'istanza per opere di manutenzione straordinaria.

Si stimano i costi di regolarizzazione urbanistica in circa 2.500 euro, comprensive di spese tecniche e sanzione per opere realizzate in assenza di idoneo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, confina con i seguenti beni:

- Via Aonio Paleario;
- altra proprietà
- Piazza Emilio Diamanti

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,30 m	1
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 51, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 51, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 75,40 Piano 1
Dal 23/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 3124, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 33 mq

		Rendita € 75,40 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 3124, Sub. 5 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 33 mq Rendita € 75,40 Piano 1

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze del bene e sulle risultanze catastali, è stato riscontrato che i titolari reali corrispondono a quelli catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	3124	5		A5	3	2 vani	33 mq	75,4 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai rilevamenti eseguiti in sede di sopralluogo, svoltosi in data 09/05/2022, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 27/12/1939 come accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, scheda n. 13669551.

Le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto rappresentato graficamente sulla planimetria ovvero: è presente un bagno non rappresentato in planimetria; risulta assente il tramezzo all'interno del vano principale.

Tali difformità, a parere dello scrivente CTU, risultano sanabili mediante aggiornamento della scheda catastale. I costi di regolarizzazione sono quantificabili in circa 500 euro.

PRECISAZIONI

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

PATTI

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 09/05/2022, congiuntamente con il custode delegato Avv. Sandro Figliozzi, ed alla presenza della parte debitrice, l'unità immobiliare risultava libera da occupanti.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo, svoltosi il giorno 09/05/2022, è stato verificato che l'unità immobiliare versa in discreto stato manutentivo, pur palesando segni di vetustà e mancata manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di perizia condivide parti comuni con altre unità immobiliari. Tuttavia non risulta un condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano primo di un fabbricato articolato su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Piazza Emilio Diamanti, in pieno centro storico della città. La costruzione del fabbricato risale presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso.

L'appartamento occupa una porzione del piano primo del fabbricato, e vi si accede da un ingresso ubicato in piazza Emilio Diamanti.

Lo sviluppo planimetrico dell'unità immobiliare è il seguente: ingresso, un vano con angolo cottura, bagno.

La struttura portante dell'edificio è in muratura.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera, il pavimento è rifinito con piastrelle di grès. Gli infissi interni sono in legno. I serramenti esterni, sono in legno con persiane anch'esse in legno.

Lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale e termosifoni in alluminio per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

Esternamente il fabbricato si presenta con le facciate intonacate e tinteggiate a tempera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 09/05/2022, congiuntamente con il custode delegato Avv. Sandro Figliozzi, ed alla presenza della parte debitrice, l'unità immobiliare risultava libera da occupanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1981	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Maio di Anagni	09/09/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	11/09/1981	12567	11072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 04/08/2009
Reg. gen. 19629 - Reg. part. 2533
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Giovanni Piacitelli
Data: 03/08/2009
N° repertorio: 65767
N° raccolta: 16531

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 10/01/2022

Reg. gen. 169 - Reg. part. 143

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone (FR), è emerso quanto segue: il Comune di Frosinone è dotato di Piano Regolatore Generale aggiornato in ottemperanza alle osservazioni accolte dall'Amministrazione ed alle osservazioni contenute nel voto N. 302 del 17 aprile 1970 del Consiglio Superiore dei LL.PP. approvate con Delibera Consiliare N. 187 del 16 novembre 1970, e relative norme tecniche di attuazione.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 64 particella 3124 sub. 2, ricade in zona edilizia "A" regolata dall'art. 17 delle N.T.A.:

La zona si riferisce al centro storico in cui sussistono particolari valori ambientali e culturali da salvaguardare, e nel suo ambito dovranno essere rispettati gli ambienti preesistenti. Sono ammessi interventi di conservazione e risanamento organici, al fine di ripristinare spazi interni e dotare la zona di verde, di servizi elementari e parcheggi. In tale zona l'intervento edilizio può realizzarsi solo con piani particolareggiati.

I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto nel Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma A dell'art. 2 del decreto stesso.

L'intervento privato è ammesso all'interno delle aree di ristrutturazione di cui alla tavola 1/2000 n° 5 del piano, mediante una proposta planovolumetrica unitaria interessante un'intera area: Per le proposte di intervento privato vale quanto precisato al comma precedente per i piani particolareggiati.

Secondo il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DGR 556 del 25.7.2007; modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007), il bene oggetto di procedura è gravato da vincolo paesistico "insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 150 metri".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Frosinone, è stato accertato che l'immobile risulta essere di vecchia costruzione, realizzato in epoca anteriore al 1967. Non è stata riscontrata l'esistenza di ulteriori titoli edilizi che legittimino la costruzione dell'immobile.

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione realizzato in epoca anteriore al 1967. E' stata accertata l'inesistenza di autorizzazioni edilizie e progetti ad esse allegati.

La verifica della rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente è stata eseguita sulla base delle planimetrie catastali in atti ed è stata rilevata la non corrispondenza.

Rispetto a quanto rappresentato graficamente, risultano difformità di natura distributiva e di destinazione d'uso degli ambienti.

A parere dello scrivente, le difformità rilevate, risultano sanabili mediante la presentazione di istanza in sanatoria previo pagamento di sanzione amministrativa per opere realizzate senza titolo edilizio.

I costi per le suddette regolarizzazioni possono essere quantificati in circa 2.500,00 euro comprensive di sanzione amministrativa e spese tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di perizia condivide parti comuni con altre unità immobiliari. Tuttavia non risulta un condominio costituito.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, confina con i seguenti beni:

- Via Aonio Paleario;
- Scala
- Altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	3,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 51, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 51, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 88,83 Piano 1
Dal 23/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 3124, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 88,83 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 3124, Sub. 6 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2 vani Superficie catastale 50 mq

		Rendita € 88,83 Piano 1
--	--	----------------------------

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze del bene e sulle risultanze catastali, è stato riscontrato che i titolari reali corrispondono a quelli catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	3124	6		A5	4	2 vani	50 mq	88,83 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai rilevamenti eseguiti in sede di sopralluogo, svoltosi in data 09/05/2022, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 27/12/1939 come accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, scheda n. 13669550.

Le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto rappresentato graficamente sulla planimetria ovvero: è presente un bagno non rappresentato graficamente e risulta assente il tramezzo presente nella planimetria, in soggiorno.

Tali difformità, a parere dello scrivente CTU, risultano sanabili mediante aggiornamento della scheda catastale. I costi di regolarizzazione sono quantificabili in circa 500,00 euro.

PRECISAZIONI

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

PATTI

In sede di sopralluogo, svoltosi il giorno 09/05/2022, l'immobile veniva dichiarato dall'amministratore della società debitrice, occupato dal Signor **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo, svoltosi il giorno 09/05/2022, è stato verificato che l'unità immobiliare versa in discreto stato manutentivo, pur palesando segni di vetustà e mancata manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di perizia condivide parti comuni con altre unità immobiliari. Tuttavia non risulta un condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano primo di un fabbricato articolato su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Piazza Emilio Diamanti, in pieno centro storico della città. La costruzione del fabbricato risale presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso.

L'appartamento occupa una porzione del piano primo del fabbricato, e vi si accede da un ingresso ubicato in piazza Emilio Diamanti.

Lo sviluppo planimetrico dell'unità immobiliare è il seguente: ingresso, un vano con angolo cottura, bagno.

La struttura portante dell'edificio è in muratura.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera, il pavimento è rifinito con piastrelle di grès. Gli infissi interni sono in legno. I serramenti esterni, sono in legno con persiane anch'esse in legno.

Lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale e termosifoni in alluminio per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

Esternamente il fabbricato si presenta con le facciate intonacate e tinteggiate a tempera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/03/2022

- Scadenza contratto: 14/11/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 340,00

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 09/05/2022, congiuntamente con il custode delegato Avv. Sandro Figliozzi, ed alla presenza della parte debitrice, l'unità immobiliare risultava occupata con contratto di locazione opponibile, stipulato in data 30/11/2021 e registrato il 18/03/2022.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1981	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Maio di Anagni	09/09/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	11/09/1981	12567	11072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 04/08/2009
Reg. gen. 19629 - Reg. part. 2533
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Giovanni Piacitelli
Data: 03/08/2009
N° repertorio: 65767
N° raccolta: 16531

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 10/01/2022
Reg. gen. 169 - Reg. part. 143
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone (FR), è emerso quanto segue: il Comune di Frosinone è dotato di Piano Regolatore Generale aggiornato in ottemperanza alle osservazioni accolte dall'Amministrazione ed alle osservazioni contenute nel voto N. 302 del 17 aprile 1970 del Consiglio Superiore dei LL.PP. approvate con Delibera Consiliare N. 187 del 16 novembre 1970, e relative norme tecniche di attuazione.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 64 particella 3124 sub. 2, ricade in zona edilizia "A" regolata dall'art. 17 delle N.T.A.:

La zona si riferisce al centro storico in cui sussistono particolari valori ambientali e culturali da salvaguardare, e nel suo ambito dovranno essere rispettati gli ambienti preesistenti. Sono ammessi interventi di conservazione e risanamento organici, al fine di ripristinare spazi interni e dotare la zona di verde, di servizi elementari e parcheggi. In tale zona l'intervento edilizio può realizzarsi solo con piani particolareggiati.

I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto nel Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma A dell'art. 2 del decreto stesso.

L'intervento privato è ammesso all'interno delle aree di ristrutturazione di cui alla tavola 1/2000 n° 5 del piano, mediante una proposta planovolumetrica unitaria interessante un'intera area: Per le proposte di intervento privato vale quanto precisato al comma precedente per i piani particolareggiati.

Secondo il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DGR 556 del 25.7.2007; modificato e

integrato con DGR 1025 del 21.12.2007), il bene oggetto di procedura è gravato da vincolo paesistico " insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 150 metri".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Frosinone, è stato accertato che l'immobile risulta essere di vecchia costruzione, realizzato in epoca anteriore al 1967.

Non è stata riscontrata l'esistenza di ulteriori titoli edilizi che legittimino la costruzione dell'immobile.

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione realizzato in epoca anteriore al 1967. E' stata accertata l'inesistenza di autorizzazioni edilizie e progetti ad esse allegati.

La verifica della rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente è stata eseguita sulla base delle planimetrie catastali in atti ed è stata rilevata la non corrispondenza.

Rispetto a quanto rappresentato graficamente, risultano difformità di natura distributiva e di destinazione d'uso degli ambienti.

A parere dello scrivente, le difformità rilevate, risultano sanabili mediante la presentazione di istanza in sanatoria previo pagamento di sanzione amministrativa per opere realizzate senza titolo edilizio.

I costi per le suddette regolarizzazioni possono essere quantificati in circa 2.500,00 euro comprensive di sanzione amministrativa e spese tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di perizia condivide parti comuni con altre unità immobiliari. Tuttavia non risulta un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Aonio Paleario n. 21, piano 1
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Via Aonio Paleario, nella parte storica della città. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato. L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato lungo una scalinata pubblica che collega Via Aonio Paleario con la sovrastante Piazza Emilio Diamanti. Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, due vani adibiti a camera da letto, bagno, ripostiglio. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. Allo stato attuale le utenze risultano tuttavia cessate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 3124, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 75.000,00

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

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

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2021.

Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare analizzato, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 750,00 euro/mq.

Il dato determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 700,00 euro/mq ed un massimo di 900,00 euro/mq, relativamente al Comune di Frosinone (FR), Codice zona B1 Centrale, per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2021.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Frosinone (FR) - Via Aonio Paleario n. 21, piano 1	100,00 mq	750,00 €/mq	€ 75.000,00	100,00%	€ 75.000,00
				Valore di stima:	€ 75.000,00

Valore di stima: € 75.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 72.000,00

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

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

Il valore medio unitario, viene stimato mediante un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2021.

Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare analizzato, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 750,00 euro/mq.

Il dato determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 700,00 euro/mq ed un massimo di 900,00 euro/mq, relativamente al Comune di Frosinone (FR), Codice zona B1 Centrale, per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2021. Al valore di stima così ottenuto, vengono detratti i costi da sostenere per le regolarizzazioni di natura urbanistica e catastale.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone,

precisamente in Piazza Emilio Diamanti n. 4, nella parte storica della città. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato. L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato in Piazza Emilio Diamanti, attraverso una scala di uso condominiale. Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, bagno. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 3124, Sub. 5, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 26.250,00

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

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

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2021.

Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare analizzato, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 750,00 euro/mq.

Il dato determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 700,00 euro/mq ed un massimo di 900,00 euro/mq, relativamente al Comune di Frosinone (FR), Codice zona B1 Centrale, per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2021.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1	35,00 mq	750,00 €/mq	€ 26.250,00	100,00%	€ 26.250,00
				Valore di stima:	€ 26.250,00

Valore di stima: € 26.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 23.250,00

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

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

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2021.

Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare analizzato, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 750,00 euro/mq.

Il dato determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 700,00 euro/mq ed un massimo di 900,00 euro/mq, relativamente al Comune di Frosinone (FR), Codice zona B1 Centrale, per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2021.

Al valore stimato vengono detratti i costi da sostenere per le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Piazza Emilio Diamanti n. 4, nella parte storica della città. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato. L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato in Piazza Emilio Diamanti, attraverso una scala di uso condominiale. Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, bagno, camera. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 3124, Sub. 6, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 39.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di

mercato nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Frosinone (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

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

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2021.

Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare analizzato, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 750,00 euro/mq.

Il dato determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 700,00 euro/mq ed un massimo di 900,00 euro/mq, relativamente al Comune di Frosinone (FR), Codice zona B1 Centrale, per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2021.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1	52,00 mq	750,00 €/mq	€ 39.000,00	100,00%	€ 39.000,00
				Valore di stima:	€ 39.000,00

Valore di stima: € 39.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 36.000,00

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

Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi

per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2021.

Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare analizzato, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 750,00 euro/mq.

Il dato determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 700,00 euro/mq ed un massimo di 900,00 euro/mq, relativamente al Comune di Frosinone (FR), Codice zona B1 Centrale, per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2021.

Al valore di mercato stimato, vengono detratti i costi da sostenere per le regolarizzazioni di natura urbanistica e catastale.

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

Ceccano, li 28/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Quattrini Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 15/09/2022)
- ✓ N° 3 Foto - Doc. Fotografica di interno ed esterno (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali sub. 2-5-6 (Aggiornamento al 28/04/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie sub. 2-5-6 (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione sub. 5 (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche sub. 2-5-6 (Aggiornamento al 28/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia bozza (Aggiornamento al 02/11/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Aonio Paleario n. 21, piano 1
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Via Aonio Paleario, nella parte storica della città. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato. L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato lungo una scalinata pubblica che collega Via Aonio Paleario con la sovrastante Piazza Emilio Diamanti. Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, due vani adibiti a camera da letto, bagno, ripostiglio. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. Allo stato attuale le utenze risultano tuttavia cessate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 3124, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone (FR), è emerso quanto segue: il Comune di Frosinone è dotato di Piano Regolatore Generale aggiornato in ottemperanza alle osservazioni accolte dall'Amministrazione ed alle osservazioni contenute nel voto N. 302 del 17 aprile 1970 del Consiglio Superiore dei LL.PP. approvate con Delibera Consiliare N. 187 del 16 novembre 1970, e relative norme tecniche di attuazione. L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 64 particella 3124 sub. 2, ricade in zona edilizia "A" regolata dall'art. 17 delle N.T.A.: La zona si riferisce al centro storico in cui sussistono particolari valori ambientali e culturali da salvaguardare, e nel suo ambito dovranno essere rispettati gli ambienti preesistenti. Sono ammessi interventi di conservazione e risanamento organici, al fine di ripristinare spazi interni e dotare la zona di verde, di servizi elementari e parcheggi. In tale zona l'intervento edilizio può realizzarsi solo con piani particolareggiati. I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto nel Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma A dell'art. 2 del decreto stesso. L'intervento privato è ammesso all'interno delle aree di ristrutturazione di cui alla tavola 1/2000 n° 5 del piano, mediante una proposta planovolumetrica unitaria interessante un'intera area: Per le proposte di intervento privato vale quanto precisato al comma precedente per i piani particolareggiati. Secondo il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DGR 556 del 25.7.2007; modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007), il bene oggetto di procedura è gravato da vincolo paesistico " insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 150 metri".

Prezzo base d'asta: € 72.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Piazza Emilio Diamanti n. 4, nella parte storica della città. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità

abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato. L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato in Piazza Emilio Diamanti, attraverso una scala di uso condominiale. Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, bagno. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 3124, Sub. 5, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone (FR), è emerso quanto segue: il Comune di Frosinone è dotato di Piano Regolatore Generale aggiornato in ottemperanza alle osservazioni accolte dall'Amministrazione ed alle osservazioni contenute nel voto N. 302 del 17 aprile 1970 del Consiglio Superiore dei LL.PP. approvate con Delibera Consiliare N. 187 del 16 novembre 1970, e relative norme tecniche di attuazione. L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 64 particella 3124 sub. 2, ricade in zona edilizia "A" regolata dall'art. 17 delle N.T.A.: La zona si riferisce al centro storico in cui sussistono particolari valori ambientali e culturali da salvaguardare, e nel suo ambito dovranno essere rispettati gli ambienti preesistenti. Sono ammessi interventi di conservazione e risanamento organici, al fine di ripristinare spazi interni e dotare la zona di verde, di servizi elementari e parcheggi. In tale zona l'intervento edilizio può realizzarsi solo con piani particolareggiati. I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto nel Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma A dell'art. 2 del decreto stesso. L'intervento privato è ammesso all'interno delle aree di ristrutturazione di cui alla tavola 1/2000 n° 5 del piano, mediante una proposta planovolumetrica unitaria interessante un'intera area: Per le proposte di intervento privato vale quanto precisato al comma precedente per i piani particolareggiati. Secondo il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DGR 556 del 25.7.2007; modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007), il bene oggetto di procedura è gravato da vincolo paesistico " insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 150 metri".

Prezzo base d'asta: € 23.250,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Piazza Emilio Diamanti n. 4, nella parte storica della città. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato. L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato in Piazza Emilio Diamanti, attraverso una scala di uso condominiale. Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, bagno, camera. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 3124, Sub. 6, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone (FR), è emerso quanto segue: il Comune di Frosinone è dotato di Piano Regolatore Generale aggiornato in ottemperanza alle osservazioni accolte dall'Amministrazione ed alle

osservazioni contenute nel voto N. 302 del 17 aprile 1970 del Consiglio Superiore dei LL.PP. approvate con Delibera Consiliare N. 187 del 16 novembre 1970, e relative norme tecniche di attuazione. L'immobile oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricato di detto comune al foglio 64 particella 3124 sub. 2, ricade in zona edilizia "A" regolata dall'art. 17 delle N.T.A.: La zona si riferisce al centro storico in cui sussistono particolari valori ambientali e culturali da salvaguardare, e nel suo ambito dovranno essere rispettati gli ambienti preesistenti. Sono ammessi interventi di conservazione e risanamento organici, al fine di ripristinare spazi interni e dotare la zona di verde, di servizi elementari e parcheggi. In tale zona l' intervento edilizio può realizzarsi solo con piani particolareggiati. I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto nel Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma A dell'art. 2 del decreto stesso. L' intervento privato è ammesso all'interno delle aree di ristrutturazione di cui alla tavola 1/2000 n° 5 del piano, mediante una proposta planovolumetrica unitaria interessante un' intera area: Per le proposte di intervento privato vale quanto precisato al comma precedente per i piani particolareggiati. Secondo il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DGR 556 del 25.7.2007; modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007), il bene oggetto di procedura è gravato da vincolo paesistico " insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 150 metri".

Prezzo base d'asta: € 36.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Aonio Paleario n. 21, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 3124, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo, svoltosi il giorno 09/05/2022, è stato verificato che l'unità immobiliare versa in cattivo stato manutentivo in quanto al suo interno sembrano essere stati eseguiti lavori di ristrutturazione rimasti incompiuti. Non è stato possibile accertare se tali lavori fossero ancora in corso di realizzazione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Via Aonio Paleario, nella parte storica della città. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato. L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato lungo una scalinata pubblica che collega Via Aonio Paleario con la sovrastante Piazza Emilio Diamanti. Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, due vani adibiti a camera da letto, bagno, ripostiglio. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale. Allo stato attuale le utenze risultano tuttavia cessate.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.250,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 3124, Sub. 5, Categoria A5	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo, svoltosi il giorno 09/05/2022, è stato verificato che l'unità immobiliare versa in discreto stato manutentivo, pur palesando segni di vetustà e mancata manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Piazza Emilio Diamanti n. 4, nella parte storica della città. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal		

	tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato. L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato in Piazza Emilio Diamanti, attraverso una scala di uso condominiale. Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, bagno. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Piazza Emilio Diamanti 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 3124, Sub. 6, Categoria A5	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo, svoltosi il giorno 09/05/2022, è stato verificato che l'unità immobiliare versa in discreto stato manutentivo, pur palesando segni di vetustà e mancata manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ubicato in una zona centrale del comune di Frosinone, precisamente in Piazza Emilio Diamanti n. 4, nella parte storica della città. L'edificio è ubicato in un contesto urbano dal tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale ed alta densità abitativa. L'intera area risulta essere ben servita dai mezzi pubblici: a poca distanza si trova la fermata della linea urbana dei bus, ed a circa tre chilometri dall'abitazione, la stazione ferroviaria della città, della linea Roma - Cassino. La zona è inoltre ben servita dai servizi essenziali per la collettività quali: ufficio postale, scuole, banche, supermercati, ed altri servizi che si trovano non troppo distanti dal fabbricato. L'appartamento si sviluppa su un unico piano e ad esso si accede da un ingresso ubicato in Piazza Emilio Diamanti, attraverso una scala di uso condominiale. Il suo sviluppo planimetrico è il seguente: ingresso, cucina/soggiorno, bagno, camera. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene attraverso la rete fognante comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA AONIO PALEARIO N. 21, PIANO 1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 10/01/2022

Reg. gen. 169 - Reg. part. 143

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - PIAZZA EMILIO DIAMANTI 4, PIANO 1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 10/01/2022

Reg. gen. 169 - Reg. part. 143

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - PIAZZA EMILIO DIAMANTI 4, PIANO 1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 10/01/2022

Reg. gen. 169 - Reg. part. 143

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****