

----- TRIBUNALE DI FROSINONE -----

----- ESEC. IMMOBILIARE N. 207/10 -----

----- ██████████ / PARTE DEBITRICE ESEC.TA -----

----- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -----

----- Premessa -----

Ill. Signor G. E. Dott.sa Ilaria Pepe, -----

il sottoscritto Ing. Alessandro Minotti, convocato dalla S.V. per l'udienza di nomina dei CTU del 02.11.2010 (all. n. 1), ha ricevuto, dopo aver prestato giuramento per la consulenza relativa all'esecuzione emarginata (all. n. 2), il seguente incarico (all. n. 3): -----

“ ----- P.Q.M. -----

- **Formula all'esperto i seguenti quesiti**, autorizzandolo ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti che si profilano o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice), disponendo che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico ed ordinando al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto (avvisandolo che, in difetto, potrà essere autorizzato l'intervento della Forza Pubblica per accedere all'immobile o potrà essere disposta la sua sostituzione nell'ufficio di custode del bene pignorato con revoca dell'autorizzazione ad abitarvi):

1. descrizione del bene: descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune , località, via,

numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq. netta e commerciale), confini e dati catastali attuali, le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta; -----

2. conformità dei dati catastali al pignoramento: accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al pignoramento, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale del bene pignorato; indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive al pignoramento, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati nel pignoramento identificano correttamente il bene consentendone l'individuazione; -----
3. necessità di accatastamento: proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; -----
4. necessità di frazionamento: proceda, qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, a presentare la domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice (che l'esperto chiederà

sollecitamente con istanza depositata in Cancelleria), all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; -----

5. titolarità del diritto pignorato: accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato relativo del giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato (anche se ultraventennale) ove non risultante dalla documentazione in atti; -----
 6. completezza della documentazione: verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) e il certificato della conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal C.T.U.) ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio; -----
- utilizzo del bene: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; -----

7. regolarità urbanistica: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli artt. 46, comma 5, del DPR 6.06.2001, n. 380 e 40, comma 6 della legge 28.06. 1985, n. 47, indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedura amministrative e sanzionatorie; indichi in caso di abuso insanabile il valore del solo terreno; -----
8. formazione dei lotti: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del Giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; -----
9. beni indivisi: dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata; ---
10. stato di occupazione del bene: stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilascio; ove l'immobile sia occupato dal codice separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l' assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove

anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione successiva alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione di pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile; -----

11. valore locativo del bene: ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti terzi diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica, ovvero costituisca seconda casa; -----

12. oneri gravanti sul bene: indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubature; -----

13. valore del bene: determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione). -----
14. formulazione dei lotti riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi, catastale e valore attribuito); di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.E. all'udienza di seguito fissata. -----
- **Dispone inoltre che l'esperto:** -----
 1. segnali tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata; -----
 2. verifichi tempestivamente la possibilità di accedere al bene comunicando al debitore copia del presente provvedimento e la data fissata per il sopralluogo con raccomandata con avviso di ricevimento (da allegarsi all'elaborato peritale) ed avvisi sollecitamente il giudice in caso di difficoltà incontrate per accedere al bene, al fine di essere autorizzato ad avvalersi della forza pubblica; -----
 3. allegghi alla relazione almeno due fotografie digitali esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale (ed anche visura storica ove si debba

- dare conto dell'evoluzione catastale del bene rispetto al momento del pignoramento), copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
4. risponda espressamente a tutti i sopra indicati quesiti, seguendo il relativo ordine e riportando la relativa indicazione (ad es. “ quesito n. 12 – oneri gravanti sul bene:”); -----
5. depositi nel termine di seguito indicato, pena la riduzione degli onorari prevista dall'art. 52, secondo comma, D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 e la segnalazione al Presidente del Tribunale: -----
- una copia scritta della relazione corredata dagli allegati, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio; -----
 - altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso, corredata dalla documentazione delle spese sostenute, nonché dall'indicazione dei giorni e dalla specificazione del numero di ore in relazione alle quali è richiesta la liquidazione a vacanza; -----
6. depositi all'udienza di seguito fissata un cd rom nel quale inserirà un file contenente il testo dell'elaborato peritale, le fotografie e le planimetrie allegare (il tutto in formato .jpg o .pdf) un file in formato word contenente il solo “ modulo di verifica“ trasmesso all'esperto a mezzo posta elettronica in data

odierna, un file in formato word contenente la sola descrizione dell'immobile (diritto o quota di diritto del debitore sul bene, tipologia del bene, comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, numero vani, superficie in mq., eventuali pertinenze ed accessori, confini e dati catastali attuali e, ove esistenti, stato di interclusione, presenza di abusi ed oneri per la sanatoria, servitù attive / passive ed altri vincoli, diritti reali o personali gravanti sull'immobile ed opponibili al pignoramento, domande giudiziali trascritte); in tale cd-rom, in considerazione del provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008, dovrà essere eliminato ogni riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva (in particolare si raccomanda di espungere dalla documentazione utile ai fini della pubblicazione su internet almeno i seguenti dati: a) generalità, dati anagrafici e personali della parte debitrice; b) generalità, dati anagrafici e personali dei parenti del debitore e/o confinanti e/o soggetti comunque estranei all'esecuzione; c) generalità, dati anagrafici e personali dei conduttori del bene; d) date di nascita e di morte dei soggetti sopra indicati; e) le fotografie raffiguranti e/o contenenti espliciti riferimenti a persone da cui sia possibile risalire ai sopra indicati dati personali); -----

7. provveda, pena la riduzione degli onorari, ad inviare almeno 45 giorni prima dell'udienza di seguito fissata copia dell'elaborato

peritale al creditore procedente, agli eventuali creditori intervenuti ed al debitore a mezzo posta ordinaria allegando l'attestazione di aver provveduto a tale invio (od a mezzo posta elettronica, in caso di istanza in tal senso formulata dalle parti interpellate a cura dell'esperto a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento prodotta in allegato alla perizia unitamente alla e-mail di ricevuta); -----

- assegna all'esperto termine di gg. 120 dalla data odierna per il deposito della relazione e la somma di €. 500, in conto spese a carico :
 - a) del creditore procedente; -----
- Fissa la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita ex art. 569 C.P.C. l'udienza del 25.05.2011 ore 11,30 con termini alle parti sino a dieci giorni prima di tale udienza per il deposito di eventuali note critiche alla consulenza; -----
- Dispone che l'esperto compaia a tale udienza per rendere in tale sede i chiarimenti eventualmente necessari. -----
- Avvisa l'esperto che il mancato ottemperamento alle disposizioni riportate da 1) a 7), il ritardo nel deposito della perizia, la mancata od incompleta risposta ai quesiti formulati da 1) a 13) e la mancata comparizione all'udienza di seguito fissata determineranno la riduzione degli onorari e, nei casi più gravi, la segnalazione al Presidente del Tribunale per i provvedimenti di competenza; -----
- Avvisa inoltre l'esperto che in relazione ai chiarimenti resi necessari dall'incompletezza della perizia non saranno liquidati ulteriori onorari

e che la liquidazione dell'elaborato sarà effettuata solo a seguito dell'acquisizione dei chiarimenti stessi." -----

Il C.T.U., presa visione degli atti consegnatigli, ha iniziato e svolto le operazioni peritali necessarie all'adempimento dell'incarico riportando i risultati nella seguente relazione che, per comodità di consultazione, è stata divisa nei seguenti capitoli: -----

1) SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI -----

(Risultanze Sopralluogo ed accertamenti presso uffici del Catasto – CRRII – Ufficio del Registro – Ufficio Tecnico – Anagrafe – Condominio – etc.)

2) RISPOSTE AI QUESITI: -----

- **Quesito n. 1) Descrizione dei beni -----**
- **Quesito n. 2) Conformità dei dati catastali al pignoramento -----**
- **Quesito n. 3) Necessità di accatastamento -----**
- **Quesito n. 4) Necessità di frazionamento -----**
- **Quesito n. 5) Titolarità del diritto di pignoramento -----**
- **Quesito n. 6) Completezza della documentazione -----**
- **Quesito n. 6 bis) Utilizzo dei beni -----**
- **Quesito n. 7) Regolarità urbanistica -----**
- **Quesito n. 8) Formazione dei lotti -----**
- **Quesito n. 9) Beni indivisi -----**
- **Quesito n. 10) Stato di occupazione dei beni -----**
- **Quesito n. 11) Valore locativo del bene dei beni -----**
- **Quesito n. 12) Oneri gravanti sui beni -----**
- **Quesito n. 13) Valore dei beni -----**

3) RIEPILOGO -----

(Descrizione Lotto - Stima - Osservazioni CTU)

000000000000000000000000

1) SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI -----

(Risultanze Sopralluogo ed accertamenti presso uffici del Catasto – CRRII

– Ufficio del Registro – Ufficio Tecnico – Anagrafe – Condominio – etc.)

Prima di effettuare il sopralluogo il C.T.U. ha effettuato lo studio dei documenti agli atti e ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone, l'Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone, 2° e 4° sez. – Patrica e Frosinone, l'Ufficio Tecnico del Comune di Patrica e Frosinone, etc. -----

Dallo studio dei documenti allegati agli atti è emerso che: -----

- **Il pignoramento effettuato dalla [REDACTED] il 16.06.2010 (all. n. 4),**

individua i seguenti beni: -----

- 1) Piena proprietà del villino sito in Patrica, Via Molete, di vani 8,5, riportato nel N.C.E.U. al F 12, map. 626; -----
- 2) Piena proprietà del locale magazzino sito in Patrica, Via Porta a Valle, di mq. 45, riportato nel N.C.E.U. al F 12, map. 624/1; ---
- 3) Piena proprietà del locale garage sito in Patrica, Via Porta a Valle, di mq. 181, riportato nel N.C.E.U. al F 12, map. 624/2; --
- 4) Quota pari ad ½ della piena proprietà dell'abitazione sita in Frosinone, Via Tagliamento, 34, riportato nel N.C.E.U. al F.60 map. 170/19. -----

- **Dalla Relazione Notarile allegata agli atti (all. n. 5), confermata dagli accertamenti ipocatastali effettuati in data 11/12.11.2010 e dai documenti allegati agli atti (all. nn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18), si evince quanto segue: -----**

DATI CATASTALI: -----

N.C.E.U. PATRICA -----

1. Immobile intestato alla ditta [REDACTED], e così distinto (all. n. 8): -----

F. map. sub	Ubicazione	P.	zc.	cl.	cat.	vani/mq	R.C.
12 626	- C. da Moieto	T/1	-	1	A/7	8,5	548,74

2. Immobile intestato alla ditta [REDACTED], e così distinto (all. n. 9): -----

F. map. sub	Ubicazione	P.	zc.	cl.	cat.	vani/mq	R.C.
12 624	1 Via Porta a Valle	S1	-	2	C/2	45	30,21

3. Immobile intestato alla ditta [REDACTED], e così distinto (all. n. 10): -----

F. map. sub	Ubicazione	P.	zc.	cl.	cat.	vani/mq	R.C.
12 624	2 Via Porta a Valle	T	-	5	C/6	181	168,26

N.C.E.U. FROSINONE -----

4. Immobile intestato alla ditta [REDACTED],
ognuno proprietario per 1/2 “, e così distinto (all. n. 11): -----

F. map. sub	Ubicazione	int.	P.	zc.	cl.	cat.	vani/mq	R.C.
60 170 19	Via Tagliamento,40	10	T/5	2	2	A/3	5	426,08

TRASCRIZIONI A FAVORE – PROVENIENZA: -----

- o Trascrizione n. 11722 del 27.08.2002: -----

Denuncia di successione di una quota pari ad ½ della piena proprietà dell'appartamento pignorato sito a Frosinone, distinto con il F. 60 map. 170 sub 19, a favore di uno dei Debitori eseguiti e contro [REDACTED] (ATTO PROVENIENZA appartamento Frosinone quota ½ proprietà F19 map. 170 sub 19 – all. n. 12); -----

- Trascrizione n. 8469 del 11.05.2007: -----
Atto di compravendita dell'intera proprietà del villino sito in Patrica, distinto con il F. 12 map. 626, a favore di uno Debitori eseguiti e contro [REDACTED] (ATTO PROVENIENZA villino Patrica piena proprietà F. 12 map. 626 – all. n. 13); -----
- Trascrizione n. 8469 del 11.05.2007: -----
Atto di compravendita dell'intera proprietà dei locali siti in Patrica, distinti con il F. 12 map. 624 sub 1 e 2, a favore di uno Debitori eseguiti e contro [REDACTED] (ATTO PROVENIENZA locali Patrica piena proprietà F. 12 map. 62° sub 1 e 2 – all. n. 14); -----

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: -----

- TRASCRIZIONE art. 9686 del 05.07.2010: -----
Pignoramento Immobiliare degli immobili oggetto della esecuzione (piena proprietà Patrica F. 12 mapp. 626, 624 sub 1 e 2 - quota ½ piena proprietà Frosinone F. 60 map. 170 sub 19) a favore [REDACTED] contro i Debitori eseguiti (PIGNORAMENTO su tutti i beni oggetto di esecuzione a favore di [REDACTED] – all. n. 15); -----
- ISCRIZIONE art. 83 del 18.01.2010: -----
Ipoteca giudiziale, di €. 40.000,00, contro uno dei Debitori eseguiti ed a favore della [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei beni pignorati siti in Patrica e distinti con il F. 12 mapp. 626, 624 sub 1 e 2 (Iscrizione a favore [REDACTED] e contro uno

dei Debitori eseguiti sui beni pignorati siti in Patrica distinti con il F. 12 mapp. 626, 624 sub 1 e 2 – all. n. 16); -----

- **ISCRIZIONE art. 84 del 18.01.2010: -----**

Ipoteca giudiziale, di €. 50.000,00, contro i Debitori eseguiti ed a favore della [REDACTED]

gravante su tutti i beni pignorati (Iscrizione a favore [REDACTED] contro i Debitori eseguiti su tutti i beni pignorati – all. n. 17); -----

- **ISCRIZIONE art. 147 del 25.01.2010: -----**

Ipoteca giudiziale, di €. 15.000,00, contro i Debitori eseguiti ed a favore della [REDACTED]

gravante su tutti i beni pignorati (Iscrizione a favore [REDACTED] contro i Debitori eseguiti su tutti i beni pignorati – all. n. 18); -----

- **Dagli atti allegati alla esecuzione immobiliare risulta esserci, oltre al Creditore Procedente [REDACTED], un altro Creditore Iscritto e non intervenuto nella esecuzione [REDACTED]. -----**

In data 22.11.2010 il C.T.U. ha inviato alle parti lettera di preavviso di inizio delle operazioni peritali per il giorno 07.12.2010 (all. n. 19) a mezzo di raccomandata a. r. (all. n. 20). Sono ritornate al CTU le ricevute di ricezione del Creditore procedente e di uno dei debitori (all. n. 21). -----

In data 07.12.2010, durante la mattina, il CTU si è recato sui luoghi oggetto di esecuzione, prima a Patrica e poi a Frosinone, ed ha svolto il sopralluogo, così come meglio specificato nel verbale relativo (all. n. 22), alla presenza, durante la sola ispezione dell'immobile pignorato sito in Frosinone, di uno dei Debitori eseguiti. -----

Durante il sopralluogo il CTU: -----

Beni siti in Patrica -----

- **ha individuato, grazie all' estratto di mappa catastale (all. nn. 23), gli immobili oggetto di esecuzione ai quali ha scattato alcune foto solo dall' esterno (all. n. 24) in quanto non ha potuto accedere all'interno per l'assenza del Debitore esecutato; -----**

Beni siti in Frosinone -----

- **ha individuato, grazie all' estratto di mappa catastale (all. nn. 25), l'immobile oggetto di esecuzione al quale ha scattato alcune foto sia dall'interno che dall' esterno (all. n. 24) in quanto il Debitore esecutato presente al sopralluogo ha permesso l'accesso; -----**
- **ha verificato le caratteristiche del bene pignorato ed in particolare la sua corrispondenza catastale, oltre che sulla base dei dati catastali (all. nn. 11, 25), anche sulla base della planimetria catastale (all. n. 26). Da tali verifiche è emerso, in particolare, che: -----**
 - **l'immobile è composto da un appartamento posto al 5° piano, con cantina al piano terra, di un fabbricato ex GESCAL costruito negli anni '70 in una zona centrale di Frosinone, Via Tagliamento, avente uno sviluppo prevalentemente residenziale ed ubicata a ridosso della zona commerciale di Via A. Moro; -----**
 - **lo stato di rifinitura e conservazione dell'appartamento è sufficiente (pavimenti in monocottura, infissi in alluminio con vetrocamera, etc) così come gli impianti in esso presenti (impianto elettrico, di riscaldamento, citofonico, etc); -----**

- **la planimetria ed i dati catastali dell'immobile** (all. n. 11, 26) **corrispondono allo stato attuale** (all. n. 24); -----
- **non è necessario frazionare l'immobile esecutato in quanto può essere venduto nello stato in cui si trova;** -----
- **esistono parti condominiali, tabelle millesimali e regolamenti di condominio che non è stato possibile acquisire, così come il nominativo dell'amministratore, durante il sopralluogo;** -----
- **attualmente l'immobile pignorato, destinato a residenza, risulta abitato dal Debitore esecutato, sua moglie e sua figlia.** -----

In data 07.12.2010, durante il pomeriggio, il CTU si è di nuovo recato sui luoghi oggetto di esecuzione siti in Patrica, su sollecitazione telefonica del Debitore esecutato assente alle operazioni peritali della mattina, ed ha svolto il 2° sopralluogo, così come meglio specificato nel verbale relativo (all. n. 27), alla presenza del Debitore esecutato proprietario degli immobili pignorati siti in Patrica. -----

Durante il sopralluogo il CTU: -----

Beni siti in Patrica -----

- **ha individuato, grazie all' estratto di mappa catastale (all. nn. 23) e come già fatto durante il primo sopralluogo, gli immobili oggetto di esecuzione ai quali ha scattato alcune foto sia dall' esterno che dall'interno (all. n. 24) in quanto il Debitore esecutato ha permesso l'accesso;** -----
- Immobile pignorato distinto con il F. 12 map. 626** -----
- **ha verificato le caratteristiche del bene pignorato ed in particolare la sua corrispondenza catastale con i soli dati catastali esistenti (estratto di partita e di mappa - all. nn. 8, 23) in quanto la planimetria catastale non è rintracciata in catasto. Da tali verifiche è emerso, in particolare, che:** ----

- **L'immobile è composto da un vecchio villino a tre piani costruito nei primi del '900, recentemente ristrutturato dal Debitore esecutato, ubicato in una zona panoramica a ridosso del centro storico di Patrica, avente uno sviluppo prevalentemente residenziale; -----**
- **lo stato di rifinitura e conservazione del villino è ottimo (pavimenti in marmo, infissi in alluminio con vetrocamera, etc) così come gli impianti in esso presenti (impianto elettrico, di riscaldamento, etc); -----**
- **la planimetria riportata in mappa, non essendo stato possibile reperire la planimetria catastale, ed i dati catastali dell'immobile (all. n. 8, 23) non corrispondono allo stato attuale (all. n. 24); -**
- **non è necessario frazionare l'immobile esecutato in quanto può essere venduto nello stato in cui si trova; -----**
- **non esistono parti condominiali, tabelle millesimali, regolamenti di condominio e relativi amministratori; -----**
- **attualmente l'immobile pignorato, destinato a residenza, risulta abitato dal Debitore esecutato, sua moglie e sua figlia. -----**

Immobile pignorato distinto con il F. 12 map. 624 sub 1 e 2 -----

- **l'immobile, costruito nei primi del '900 in una zona a ridosso del centro storico di Patrica, è suddiviso in due subalterni, uno al piano S1 ed un altro al piano T, in gran parte distrutti e/o pericolanti e quindi completamente inagibili; -----**
- **il loro stato di rifinitura e conservazione è pessimo e non risultano dotati, per quanto è stato possibile accertare visto lo stato di abbandono in cui versano, di impianti; -----**

- **la planimetria riportata in mappa (all. n. 23), non essendo stato possibile reperire la planimetria catastale, corrisponde allo stato attuale mentre non corrisponde la loro descrizione riportata nella partita catastale (all. n. 9, 10), essendo attualmente in gran parte distrutti ed inagibili; -----**
- **non è necessario frazionare gli immobili eseguiti in quanto possono essere venduti nello stato in cui si trovano; -----**
- **non esistono parti condominiali, tabelle millesimali, regolamenti di condominio e relativi amministratori, essendo gli immobili in gran parte distrutti ed inagibili; -----**
- **attualmente gli immobili pignorati non sono utilizzati in quanto sono in gran parte distrutti e/o pericolanti e quindi inagibili. ---**

Alla luce di quanto emerso durante le operazioni peritali il CTU, prima di procedere agli adeguamenti catastali dei beni pignorati siti in Patrica e la successiva stima degli stessi, ha presentato istanza al GE per essere autorizzato ad effettuare tutte le operazioni catastali conseguenti, vedersi integrato l'acconto iniziale e concessa una proroga di gg. 40 per la consegna degli elaborati peritali (all. n. 28) -----

Il GE, con ordinanza del 12.01.2011 (all. n. 29) ha concesso al CTU un ulteriore acconto di €. 700,00 per svolgere l'adeguamento catastale limitatamente all'immobile distinto con il F. 61 map. 310 oltre che proroga di giorni 40 per la consegna degli elaborati (nuovo termine 11.04.2011). -----

Il CTU in data 07.03.2011 ha presentato in catasto, su autorizzazione del G.E., l'aggiornamento del tipo mappale relativo all'immobile sito in Patrica e distinto con il F. 12 map. 626 (all. n. 30), con conseguente

aggiornamento dell'estratto di mappa (all. n. 31), ed in data 14.03.2011 la denuncia di variazione, autorizzata dal GE, relativa sia all'immobile distinto con il F. 12 map. 626 (all. n. 32) che con il F. 12 map. 624 sub 1 e 2, fusi nel nuovo subalterno 3 (all. n. 33). La nuova descrizione planimetrica (all. nn. 34, 35) e catastale (all. nn. 36, 37) degli immobili pignorati siti in Patrica , conseguente alle variazioni catastali suddette, è la seguente: -----

DATI CATASTALI: -----

N.C.E.U. PATRICA -----

1. Immobile intestato alla ditta "██████████", e così distinto (all. n. 36): -----

F. map. sub Ubicazione P. zc. cl. cat. vani/mq. cat R.C.
 12 626 - Via Colle Renzi,2 T/1/2 U 1 A/7 14 379 903,80
 (deriva dall'ampliamento e diversa distribuzione spazi interni F.
 12 map. 626) -----

2. Immobile intestato alla ditta "██████████", e così distinto (all. n. 37): -----

F. map. sub Ubicazione P. zc. cl. cat. vani/mq R.C.
 12 624 3 Via Porta a Valle S1/T Unità collabente
 (deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 con relativa fusione
 e cambio di destinazione d'uso in quanto in gran parte demoliti e/o
 pericolanti) -----

Dall'indagini di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto, è emerso che: -----

- **il valore locativo mensile dei beni pignorati, a vano catastale,**
 applicando il metodo comparativo con locazioni avvenute negli ultimi

anni per immobili simili, oscilla per l'intera proprietà del bene sito in Frosinone e distinto con il F. 60 map 170 sub 19 tra €/vano 70/90,00 mentre per l'immobile sito in Patrica e distinto con il F. 12 map. 626 oscilla tra €/vano 80/100,00. Non è stato calcolato il valore locativo mensile del bene sito in Patrica e distinto in catasto con il F. 12 map. 624 sub 3 in quanto, essendo in gran parte distrutto e pericolante, è attualmente inagibile; -----

- il valore a vano catastale del bene oggetto di esecuzione, applicando il metodo comparativo con transazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, oscilla, per il bene sito in Frosinone e distinto con il F. 60 map 170 sub 19, tra €/vano cat. 38/42.000,00, per il bene sito in Patrica e distinto con il F. 12 map. 626, tra €/vano cat. 42/46.000,00, e per quello distinto in catasto con il F. 12 map. 624 sub 3, tra €/(mq. superficie originaria coperta) 140/160,00. -----

2) RISPOSTE AI QUESITI: -----

Quesito n. 1) Descrizione dei beni -----

RISPOSTA -----

In tale descrizione sono anche riportati i dati caratteristici dell'eventuale affitto degli immobili (il canone pagato e la scadenza dei contratti), le sue caratteristiche ubicative, costruttive e distributive oltre alla destinazione d'uso, alla consistenza, all'anno di costruzione, allo stato di conservazione, alla regolarità urbanistica o esistenza o necessità condoni, ad eventuali servitù e diritti ed alla eventuale regolamentazione delle parti condominiali con tabelle millesimali e relative costi ordinari e spese condominiali straordinarie deliberate. A completare la descrizione degli immobili sono anche indicate sia

le planimetrie allegate che l'allegato fotografico composto per ogni bene da almeno n. 2 foto interne e n. 2 foto esterne. -----

Bene n. 1 (all. nn. 24, 31, 32, 34, 36) -----

“Piena proprietà di una villino, con corte esclusiva, sita in Patrica, Via Colle Renzi, 2, distribuita su tre piani e composta al piano terra da ingresso, salone, soggiorno/pranzo - cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e scala interna, al piano primo da ampio salone, studio, disimpegno, wc e scala interna ed al piano secondo da tre camere da letto, bagno, wc, disimpegno e terrazzo panoramico, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 12, map. 626, Via Colle Renzi, 2, P T/1/2, z.c. U, cat. A/7, cl. 1, vani 14, sup. cat. 379, R.C. €. 903,80” -----

DESCRIZIONE -----

L'immobile è composto da un vecchio villino a tre piani costruito nei primi del '900, recentemente ristrutturato dal Debitore esecutato, ubicato in una zona panoramica a ridosso del centro storico di Patrica, avente uno sviluppo prevalentemente residenziale. -----

In particolare il villino è composto al piano terra da ingresso, salone, soggiorno/pranzo - cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e scala interna, al piano primo da ampio salone, studio, disimpegno, wc e scala interna ed al piano secondo da tre camere da letto, bagno, wc, disimpegno e terrazzo panoramico. -----

Lo stato di rifinitura e conservazione del villino è ottimo (pavimenti in marmo, infissi in alluminio con vetrocamera, etc) così come gli impianti in esso presenti (impianto elettrico, di riscaldamento, etc). -----

La planimetria, l'estratto di mappa ed i dati catastali (31, 34 e 36) sono stati adeguati all'attuale stato dei luoghi, così come autorizzato dal G.E.; --

Non è stato necessario frazionare l'immobile esecutato in quanto può essere venduto nello stato in cui si trova; -----

Non esistono parti condominiali, tabelle millesimali, regolamenti di condominio e relativi amministratori, così come non ci sono contratti registrati, relativi all'immobile, presso l'Ufficio del Registro di Frosinone; -

Attualmente l'immobile pignorato, destinato a residenza, risulta abitato dal Debitore esecutato, sua moglie e sua figlia. -----

DATI CARATTERISTICI PER LA STIMA: -----

- ubicazione: Patrica – Via Colle Renzi, zona panoramica a ridosso del centro storico; -----
- tipo di immobile: villino su tre piani con corte/giardino esclusiva; -----
- caratteristiche costruttive dell'immobile: struttura in muratura.; -----
- anno costruzione dell'immobile: primi anni '900, recentemente ristrutturato; -----
- caratteristiche distributive immobile: l'immobile è composto al piano terra da ingresso, salone, soggiorno/pranzo - cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e scala interna, al piano primo da ampio salone, studio, disimpegno, wc e scala interna ed al piano secondo da tre camere da letto, bagno, wc, disimpegno e terrazzo panoramico; -----
- consistenza: 14 vani catastali con superficie catastale di mq. 379; -----
- impianti fabbricato: termico, idrico, elettrico, etc - ottimi; -----
- grado di rifinitura e conservazione: ottimo (pavimenti in marmo, infissi in alluminio con vetrocamera, etc); -----
- corrispondenza catastale: La planimetria, l'estratto di mappa ed i dati catastali sono stati adeguati all'attuale stato dei luoghi, così come autorizzato dal G.E.; -----

- utilizzo attuale: Attualmente l'immobile pignorato, destinato a residenza, risulta abitato dal Debitore esecutato, sua moglie e sua figlia. -----
- parti e regolamenti condominiali: non esistono; -----
- tabelle millesimali: non esistono; -----
- costo annuo condominio e spese straordinarie deliberate: non esistono;
- canoni e contratti: nessuno; -----
- confini: Via Colle Renzi, F. 12 mapp. 625, 825, 718, 627; -----
- conformità urbanistica: conforme alle norme urbanistiche, per quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, in quanto realizzato prima del 1967; -----
- Servitù /diritti: nessuno; -----
- Vincoli urbanistici etc.: strumento urbanistico Patrica; -----
- quota degli esecutati: piena proprietà; -----
- quota pignorata: piena proprietà; -----
- Valore del canone di locazione: dall'indagini di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto è emerso che il valore locativo mensile del bene, a vano catastale, applicando il metodo comparativo con locazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, oscilla tra €/vano 80/100,00; -----
- Valore del prezzo di vendita: dall'indagini di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto è emerso che il valore a vano catastale del bene oggetto di esecuzione, applicando il metodo comparativo con transazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, oscilla tra €/vano 42/46.000,00. -----

Bene n. 2 (all. nn. 24, 31, 33, 35, 37) -----

“Piena proprietà di un vecchio immobile a due piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2) con corte esclusiva, in gran parte demolito e/o pericolante, sito in Patrica, Via Porta a Valle, avente una superficie originaria coperta, a piano, di circa mq. 180, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 12, map. 624, sub 3, Via Porta a Valle, unità collabente” -----

DESCRIZIONE -----

L’immobile, costruito nei primi del ‘900 in una zona a ridosso del centro storico di Patrica, è suddiviso in due subalterni, uno al piano S1 (ex C/2) ed un altro al piano T (ex C/6), in gran parte distrutti e/o pericolanti e quindi completamente inagibili. -----

Il loro stato di rifinitura e conservazione è pessimo e non risultano dotati, per quanto è stato possibile accertare visto lo stato di abbandono in cui versano, di impianti. -----

La planimetria, l’estratto di mappa ed i dati catastali (31, 35 e 37) sono stati adeguati all’attuale stato dei luoghi, così come autorizzato dal G.E.; --

Non è stato necessario frazionare gli immobili eseguiti in quanto possono essere venduti nello stato in cui si trovano. -----

Non esistono parti condominiali, tabelle millesimali, regolamenti di condominio e relativi amministratori, essendo gli immobili in gran parte distrutti ed inagibili. -----

Attualmente gli immobili pignorati non sono utilizzati in quanto sono in gran parte distrutti e/o pericolanti e quindi inagibili. -----

DATI CARATTERISTICI PER LA STIMA: -----

- ubicazione: Patrica – Via Porta a Valle, zona a ridosso del centro storico; -----

- tipo di immobile: rudere su due piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2),
con corte esclusiva; -----
- caratteristiche costruttive dell'immobile: struttura in muratura; -----
- anno costruzione dell'immobile: primi anni '900, in gran parte
distrutto e/o pericolante; -----
- caratteristiche distributive immobile: immobile composto da due piani
(T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2) attualmente in gran parte demoliti e/o
pericolanti; -----
- consistenza: per quanto è stato possibile rilevare durante i
sopralluoghi, la superficie originaria coperta è pari, per ogni piano, a
circa mq.180; -----
- impianti fabbricato: nessuno; -----
- grado di rifinitura e conservazione: pessimo in quanto in gran parte
demolito e/o pericolante; -----
- corrispondenza catastale: La planimetria, l'estratto di mappa ed i dati
catastali sono stati adeguati all'attuale stato dei luoghi, così come
autorizzato dal G.E.; -----
- utilizzo attuale: attualmente l'immobile pignorato è inutilizzato in
quanto entrambi i piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2) risultano in
gran parte demolito e/o pericolante; -----
- parti e regolamenti condominiali: non esistono; -----
- tabelle millesimali: non esistono; -----
- costo annuo condominio e spese straordinarie deliberate: non esistono;
- canoni e contratti: nessuno; -----
- confini: Via Porta a Valle, F. 12 mapp. 804, 805, 806, 625; -----

- conformità urbanistica: conforme alle norme urbanistiche, per quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, in quanto realizzato prima del 1967; -----
- Servitù /diritti: nessuno; -----
- Vincoli urbanistici etc.: strumento urbanistico Patrica; -----
- quota degli esecutati: piena proprietà; -----
- quota pignorata: piena proprietà; -----
- Valore del canone di locazione: non è stato calcolato in quanto, essendo in gran parte distrutto e pericolante, è attualmente inagibile; ---
- Valore del prezzo di vendita: dall'indagini di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto è emerso che il valore a mq., di superficie originaria coperta, del bene oggetto di esecuzione, applicando il metodo comparativo con transazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, oscilla tra €/(mq. superficie originaria coperta) 140/160,00. -----

Bene n. 3 (all. nn. 11, 24, 25, 26) -----

“Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di un appartamento sito in Frosinone, Via Tagliamento, 40, composto al piano quinto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, sala pranzo e due balconi ed al piano terra da cantina, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 60, map. 170, sub 19, Via Tagliamento, 40, P. T/5, int. 10 scala G, z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 5, R.C. €. 426,08” -----

DESCRIZIONE -----

L'immobile è composto da un appartamento posto al 5° piano, con cantina al piano terra, di un fabbricato ex GESCAL costruito negli anni '70 in una zona centrale di Frosinone, Via Tagliamento, avente uno sviluppo

prevalentemente residenziale ed ubicata a ridosso della zona commerciale di Via A. Moro. -----

In particolare l'appartamento è composto al piano quinto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, sala pranzo e due balconi ed al piano terra da cantina. -----

Lo stato di rifinitura e conservazione dell'appartamento è sufficiente (pavimenti in monocottura, infissi in alluminio con vetrocamera, etc) così come gli impianti in esso presenti (impianto elettrico, di riscaldamento, citofonico, etc). -----

La planimetria ed i dati catastali dell'immobile (all. n. 11, 26) corrispondono allo stato attuale (all. n. 24); -----

Non è stato necessario frazionare l'immobile esecutato in quanto può essere venduto nello stato in cui si trova. -----

Esistono parti condominiali, tabelle millesimali e regolamenti di condominio che non è stato possibile acquisire, così come il nominativo dell'amministratore, durante il sopralluogo. -----

Attualmente l'immobile pignorato, destinato a residenza, risulta abitato dal Debitore esecutato, sua moglie e sua figlia. -----

DATI CARATTERISTICI PER LA STIMA: -----

- ubicazione: Frosinone – Via Tagliamento, zona prevalentemente residenziale ubicata a ridosso della zona commerciale di Via A. Moro;
- tipo di immobile: appartamento al 5° piano con cantina al piano terra; -
- caratteristiche costruttive del fabbricato: struttura in c.a. con ascensore;
- anno costruzione dell'immobile: primi anni '70; -----

- caratteristiche distributive immobile: l'immobile è composto al piano quinto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, sala pranzo e due balconi ed al piano terra da cantina; -----
- consistenza: 5 vani catastali; -----
- impianti appartamento: termico, idrico, elettrico, etc - sufficienti; -----
- grado di rifinitura e conservazione: sufficiente (pavimenti in monocottura, infissi in alluminio con vetrocamera, etc); -----
- corrispondenza catastale: la planimetria ed i dati catastali corrispondono allo stato attuale; -----
- utilizzo attuale: attualmente l'immobile pignorato, destinato a residenza, risulta abitato dal Debitore esecutato, da sua moglie e da sua figlia; -----
- parti e regolamenti condominiali: esistono, ma non è stato possibile acquisirli durante il sopralluogo; -----
- tabelle millesimali: esistono, ma non è stato possibile acquisirli durante il sopralluogo; -----
- costo annuo condominio e spese straordinarie deliberate: non è stato possibile verificarli durante il sopralluogo; -----
- canoni e contratti: nessuno; -----
- confini: altri subalterni F. 60 map. 170; -----
- conformità urbanistica: conforme alle norme urbanistiche del Comune di Frosinone; -----
- Servitù /diritti: nessuna; -----
- Vincoli urbanistici etc.: strumento urbanistico Comune di Frosinone; -
- quota degli esecutati: $\frac{1}{2}$ della piena proprietà; -----
- quota pignorata: $\frac{1}{2}$ della piena proprietà; -----

- Valore del canone di locazione: dall'indagine di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto è emerso che il valore locativo mensile del bene, a vano catastale, applicando il metodo comparativo con locazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, oscilla tra €/vano 70/90,00; -----
- Valore del prezzo di vendita: dall'indagine di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto è emerso che il valore a vano catastale del bene oggetto di esecuzione, applicando il metodo comparativo con transazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, oscilla tra €/vano 38/42.000,00. -----

Quesito n. 2) Conformità dei dati catastali al pignoramento -----

RISPOSTA -----

Dalla verifica dei dati catastali (all. nn. 8, 9, 10, 11) e del pignoramento (all. n. 4, 15) è emersa la **conformità dei dati catastali con quelli riportati nel pignoramento. Tali dati sono stati successivamente adeguati, per i beni 1 e 2, allo stato attuale dell'immobile (all. n. 36, 37), così come autorizzato dal GE con apposita ordinanza (all. n. 29).** -----

Quesito n. 3) Necessità di accatastamento -----

RISPOSTA -----

Durante il sopralluogo il **CTU ha accertato la non corrispondenza dei dati catastali dei beni 1 e 2 (all. nn. 8, 9 e 10) con il loro stato attuale e quindi, a seguito di apposita ordinanza del G.E. (all. n. 29), ha proceduto ad effettuare le relative variazioni catastali (all. n. 36, 37).** A seguito di tali variazioni catastali gli immobili pignorato siti in Patrica e distinti con il F. 12 map. 626, 624 sub 1 e 2 sono stati così modificati: -----

DATI CATASTALI: -----

N.C.E.U. PATRICA -----

1. Immobile intestato alla ditta [REDACTED], e così distinto (all. n.

36): -----

F. map. sub Ubicazione P. zc. cl. cat. vani/mq.cat R.C.

12 626 - Via Colle Renzi,2 T/1/2 U 1 A/7 14 379 903,80

(deriva dall'ampliamento e diversa distribuzione spazi interni F.

12 map. 626) -----

2. Immobile intestato alla ditta [REDACTED], e così distinto (all. n.

37): -----

F. map. sub Ubicazione P. zc. cl. cat. vani/mq R.C.

12 624 3 Via Porta a Valle S1/T Unità collabente

(deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 con relativa fusione

e cambio di destinazione d'uso in quanto in gran parte demoliti e/o

pericolanti) -----

Quesito n. 4) Necessità di frazionamento -----**RISPOSTA** -----

Durante il sopralluogo il **CTU ha accertato che non è necessario frazionare gli immobili oggetto della esecuzione per porli in vendita.** -----

Quesito n. 5) Titolarità del diritto di pignoramento -----**RISPOSTA** -----

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pignorati (all. n. 4, 15) per una quota (piena proprietà beni siti in Patrica - ½ piena proprietà bene sito in Frosinone) corrispondente alla quote di cui sono titolari i Debitori eseguiti in virtù degli atti di provenienza (all. nn. 12, 13 e 14). -----

Quesito n. 6) Completezza della documentazione -----**RISPOSTA** -----

La documentazione ipocatastale allegata agli atti è comprensiva della relazione notarile (all. n. 5) che è stata riscontrata dal CTU con ispezioni ipocatastali. -----

Quesito n. 6 bis) Utilizzo dei beni -----

RISPOSTA -----

Il bene n. 1, adibito a residenza, è attualmente abitato da uno dei Debitori esegutati insieme alla moglie ed alla figlia; il bene n.2, attualmente in gran parte demolito e/o pericolante, non è utilizzato da parecchio tempo in quanto inagibile; il bene n. 1, adibito a residenza, è attualmente abitato da uno dei Debitori esegutati insieme alla moglie ed alla figlia. -----

Quesito n. 7) Regolarità urbanistica -----

RISPOSTA -----

Per quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi i beni oggetto di esecuzione sono conformi alle norme urbanistiche vigenti. -----

Quesito n. 8) Formazione dei lotti -----

RISPOSTA -----

Il C.T.U., per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo e sulla base dei loro dati catastali, del loro stato giuridico/urbanistico (“ Svolgimento operazioni peritali”), dell’esigenze del mercato immobiliare, delle loro caratteristiche distributive, della possibilità di frazionamenti - in questo caso non risultati necessari - sia per separare la quota pignorata da quella non eventualmente oggetto di esecuzione che per migliorane la vendibilità, ha formato n. 3 lotti. -----

LOTTO N. 1 -----

“Piena proprietà di una villino, con corte esclusiva, sita in Patrica, Via Colle Renzi, 2, distribuita su tre piani e composta al piano terra da

ingresso, salone, soggiorno/pranzo - cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e scala interna, al piano primo da ampio salone, studio, disimpegno, wc e scala interna ed al piano secondo da tre camere da letto, bagno, wc, disimpegno e terrazzo panoramico, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 12, map. 626, Via Colle Renzi, 2, P T/1/2, z.c. U, cat. A/7, cl. 1, vani 14, sup. cat. 379, R.C. €. 903,80” -----

LOTTO N. 2 -----

“Piena proprietà di un vecchio immobile a due piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2) con corte esclusiva, in gran parte demolito e/o pericolante, sito in Patrica, Via Porta a Valle, avente una superficie originaria coperta, a piano, di circa mq. 180, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 12, map. 624, sub 3, Via Porta a Valle, unità collabente” -----

LOTTO N. 3 -----

“Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di un appartamento sito in Frosinone, Via Tagliamento, 40, composto al piano quinto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, sala pranzo e due balconi ed al piano terra da cantina, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 60, map. 170, sub 19, Via Tagliamento, 40, P. T/5, int. 10 scala G, z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 5, R.C. €. 426,08” -----

Quesito n. 9) Beni indivisi -----

RISPOSTA -----

Dall’analisi del pignoramento (all. n. 4, 15), dei dati catastali (all. nn. 8, 9, 10, 11, 36, 37) e dello stato dei luoghi (all. n. 22, 27) non sono emersi beni indivisi che impediscano di porre in vendita i beni pignorati in n. 3 lotti. --

Quesito n. 10) Stato di occupazione dei beni -----

RISPOSTA -----

Il bene n. 1, adibito a residenza, è attualmente abitato da uno dei Debitori eseguiti insieme alla moglie ed alla figlia; il bene n.2, attualmente in gran parte demolito e/o pericolante, non è utilizzato da parecchio tempo in quanto inagibile; il bene n. 1, adibito a residenza, è attualmente abitato da uno dei Debitori eseguiti insieme alla moglie ed alla figlia. -----

Quesito n. 11) Valore locativo del bene -----

RISPOSTA -----

Il valore locativo dei beni è stato quantificato sulla base del prezzo di mercato rilevato a seguito di indagini effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto. In particolare: -----

Bene n. 1 -----

“Piena proprietà di una villino, con corte esclusiva, sita in Patrica, Via Colle Renzi, 2, distribuita su tre piani e composta al piano terra da ingresso, salone, soggiorno/pranzo - cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e scala interna, al piano primo da ampio salone, studio, disimpegno, wc e scala interna ed al piano secondo da tre camere da letto, bagno, wc, disimpegno e terrazzo panoramico, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 12, map. 626, Via Colle Renzi, 2, P T/1/2, z.c. U, cat. A/7, cl. 1, vani 14, sup. cat. 379, R.C. €. 903,80” -----

Valore del canone di locazione: dall’indagini di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto è emerso che il valore locativo mensile del bene, a vano catastale, applicando il metodo comparativo con locazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, è di €/vano 90,00 e quindi, essendo il bene composto da vani 14, il canone di locazione mensile è **pari a** €/vano 90,00 x vani 14 = €/mensile 1.260,00 che, vista l’approssimazione del metodo, si arrotonda ad **€/mensile 1.200,00.** -----

Bene n. 2 -----

“Piena proprietà di un vecchio immobile a due piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2) con corte esclusiva, in gran parte demolito e/o pericolante, sito in Patrica, Via Porta a Valle, avente una superficie originaria coperta, a piano, di circa mq. 180, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 12, map. 624, sub 3, Via Porta a Valle, unità collabente” -----

Valore del canone di locazione: non è stato calcolato in quanto, essendo in gran parte distrutto e pericolante, è attualmente inagibile. -----

Bene n. 3 -----

“Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di un appartamento sito in Frosinone, Via Tagliamento, 40, composto al piano quinto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, sala pranzo e due balconi ed al piano terra da cantina, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 60, map. 170, sub 19, Via Tagliamento, 40, P. T/5, int. 10 scala G, z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 5, R.C. €. 426,08” -----

Valore del canone di locazione: dall’indagine di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto è emerso che il valore locativo mensile del bene, a vano catastale, applicando il metodo comparativo con locazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, è di €/vano 80,00 e quindi, essendo il bene composto da vani 14 e pignorato per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell’intera proprietà, il canone di locazione mensile è **pari a** (€/vano 80,00 x vani 5) x $\frac{1}{2}$ = €/mensile 200,00. -----

Quesito n. 12) Oneri gravanti sui beni -----

RISPOSTA -----

Dagli accertamenti effettuati, per quanto è stato possibile verificare, **non sono risultati particolari oneri gravanti sui beni pignorati.** -----

Quesito n. 13) Valore dei beni -----

RISPOSTA -----

Il valore del bene è stato calcolato effettuando indagini di mercato per conoscere il valore stabilito in trattative di poco anteriori per beni simili per posizione, dimensione, ecc., al bene oggetto di stima. Il criterio di stima utilizzato per la sua più probabile determinazione, con approssimazione del 5/10%, è il Metodo Comparativo. -----

LOTTO n. 1 (all. nn. 24, 31, 32, 34, 36) -----

“Piena proprietà di una villino, con corte esclusiva, sita in Patrica, Via Colle Renzi, 2, distribuita su tre piani e composta al piano terra da ingresso, salone, soggiorno/pranzo - cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e scala interna, al piano primo da ampio salone, studio, disimpegno, wc e scala interna ed al piano secondo da tre camere da letto, bagno, wc, disimpegno e terrazzo panoramico, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 12, map. 626, Via Colle Renzi, 2, P T/1/2, z.c. U, cat. A/7, cl. 1, vani 14, sup. cat. 379, R.C. € 903,80” -----

DATI CARATTERISTICI PER LA STIMA: -----

- ubicazione: Patrica – Via Colle Renzi, zona panoramica a ridosso del centro storico; -----
- tipo di immobile: villino su tre piani con corte/giardino esclusiva; -----
- caratteristiche costruttive dell’immobile: struttura in muratura.; -----
- anno costruzione dell’immobile: primi anni ’900, recentemente ristrutturato; -----
- caratteristiche distributive immobile: l’immobile è composto al piano terra da ingresso, salone, soggiorno/pranzo - cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e scala interna, al piano primo da ampio salone, studio,

- disimpegno, wc e scala interna ed al piano secondo da tre camere da letto, bagno, wc, disimpegno e terrazzo panoramico; -----
- consistenza: 14 vani catastali con superficie catastale di mq. 379; -----
 - impianti fabbricato: termico, idrico, elettrico, etc - ottimi; -----
 - grado di rifinitura e conservazione: ottimo (pavimenti in marmo, infissi in alluminio con vetrocamera, etc); -----
 - corrispondenza catastale: La planimetria, l'estratto di mappa ed i dati catastali sono stati adeguati all'attuale stato dei luoghi, così come autorizzato dal G.E.; -----
 - utilizzo attuale: Attualmente l'immobile pignorato, destinato a residenza, risulta abitato dal Debitore esecutato, sua moglie e sua figlia. -----
 - parti e regolamenti condominiali: non esistono; -----
 - tabelle millesimali: non esistono; -----
 - costo annuo condominio e spese straordinarie deliberate: non esistono;
 - canoni e contratti: nessuno; -----
 - confini: Via Colle Renzi, F. 12 mapp. 625, 825, 718, 627; -----
 - conformità urbanistica: conforme alle norme urbanistiche, per quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, in quanto realizzato prima del 1967; -----
 - Servitù /diritti: nessuno; -----
 - Vincoli urbanistici etc.: strumento urbanistico Patrica; -----
 - quota degli esecutati: piena proprietà; -----
 - quota pignorata: piena proprietà; -----
 - Valore del canone mensile di locazione: €/mese 1.200,00; -----

- **Valore del prezzo di vendita:** dall'indagini di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto è emerso che il valore a vano catastale del bene oggetto di esecuzione, applicando il metodo comparativo con transazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, è di €/vano 44.000,00 e quindi essendo il bene composto da 14 vani, il prezzo di vendita risulta **pari a €.** (€/vano 44.000,00 x vani 14) = €. 616.000,00 che, visto l'approssimazione del metodo utilizzato, viene arrotondato ad €. **615.000,00 (seicentoquindicimila).** -----

LOTTO n. 2 (all. nn. 24, 31, 33, 35, 37) -----

“Piena proprietà di un vecchio immobile a due piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2) con corte esclusiva, in gran parte demolito e/o pericolante, sito in Patrica, Via Porta a Valle, avente una superficie originaria coperta, a piano, di circa mq. 180, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 12, map. 624, sub 3, Via Porta a Valle, unità collabente” -----

DATI CARATTERISTICI PER LA STIMA: -----

- ubicazione: Patrica – Via Porta a Valle, zona a ridosso del centro storico; -----
- tipo di immobile: rudere su due piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2), con corte esclusiva; -----
- caratteristiche costruttive dell'immobile: struttura in muratura; -----
- anno costruzione dell'immobile: primi anni '900, in gran parte distrutto e/o pericolante; -----
- caratteristiche distributive immobile: immobile composto da due piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2) attualmente in gran parte demoliti e/o pericolanti; -----

- consistenza: per quanto è stato possibile rilevare durante i sopralluoghi, la superficie originaria coperta è pari, per ogni piano, a circa mq.180; -----
- impianti fabbricato: nessuno; -----
- grado di rifinitura e conservazione: pessimo in quanto in gran parte demolito e/o pericolante; -----
- corrispondenza catastale: La planimetria, l'estratto di mappa ed i dati catastali sono stati adeguati all'attuale stato dei luoghi, così come autorizzato dal G.E.; -----
- utilizzo attuale: attualmente l'immobile pignorato è inutilizzato in quanto entrambi i piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2) risultano in gran parte demolito e/o pericolante; -----
- parti e regolamenti condominiali: non esistono; -----
- tabelle millesimali: non esistono; -----
- costo annuo condominio e spese straordinarie deliberate: non esistono;
- canoni e contratti: nessuno; -----
- confini: Via Porta a Valle, F. 12 mapp. 804, 805, 806, 625; -----
- conformità urbanistica: conforme alle norme urbanistiche, per quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, in quanto realizzato prima del 1967; -----
- Servitù /diritti: nessuno; -----
- Vincoli urbanistici etc.: strumento urbanistico Patrica; -----
- quota degli esecutati: piena proprietà; -----
- quota pignorata: piena proprietà; -----
- Valore del canone di locazione: non è stato calcolato in quanto, essendo in gran parte distrutto e pericolante, è attualmente inagibile; ---

- **Valore del prezzo di vendita:** dall'indagine di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto è emerso che il valore a mq., di superficie originaria coperta, del bene oggetto di esecuzione, applicando il metodo comparativo con transazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, è di €/(mq. superficie originaria coperta) 150,00 e quindi essendo il bene composto da due piani aventi una superficie originaria coperta di circa mq. 180, il prezzo di vendita risulta pari a €. (€/(mq. superficie originaria coperta) 150,00 x mq. superficie originaria coperta 360) = €. 54.000,00 che, visto l'approssimazione del metodo utilizzato, viene arrotondato ad €. **55.000,00 (cinquantacinquemila/00).** -----

LOTTO n. 3 (all. nn. 11, 24, 25, 26) -----

“Quota pari ad ½ della piena proprietà di un appartamento sito in Frosinone, Via Tagliamento, 40, composto al piano quinto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, sala pranzo e due balconi ed al piano terra da cantina, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 60, map. 170, sub 19, Via Tagliamento, 40, P. T/5, int. 10 scala G, z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 5, R.C. €. 426,08” -----

DATI CARATTERISTICI PER LA STIMA: -----

- ubicazione: Frosinone – Via Tagliamento, zona prevalentemente residenziale ubicata a ridosso della zona commerciale di Via A. Moro;
- tipo di immobile: appartamento al 5° piano con cantina al piano terra; -
- caratteristiche costruttive del fabbricato: struttura in c.a. con ascensore;
- anno costruzione dell'immobile: primi anni '70; -----

- caratteristiche distributive immobile: l'immobile è composto al piano quinto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, sala pranzo e due balconi ed al piano terra da cantina; -----
- consistenza: 5 vani catastali; -----
- impianti appartamento: termico, idrico, elettrico, etc - sufficienti; -----
- grado di rifinitura e conservazione: sufficiente (pavimenti in monocottura, infissi in alluminio con vetrocamera, etc); -----
- corrispondenza catastale: la planimetria ed i dati catastali corrispondono allo stato attuale; -----
- utilizzo attuale: attualmente l'immobile pignorato, destinato a residenza, risulta abitato dal Debitore esecutato, da sua moglie e da sua figlia; -----
- parti e regolamenti condominiali: esistono, ma non è stato possibile acquisirli durante il sopralluogo; -----
- tabelle millesimali: esistono, ma non è stato possibile acquisirli durante il sopralluogo; -----
- costo annuo condominio e spese straordinarie deliberate: non è stato possibile verificarli durante il sopralluogo; -----
- canoni e contratti: nessuno; -----
- confini: altri subalterni F. 60 map. 170; -----
- conformità urbanistica: conforme alle norme urbanistiche del Comune di Frosinone; -----
- Servitù /diritti: nessuna; -----
- Vincoli urbanistici etc.: strumento urbanistico Comune di Frosinone; -
- quota degli esecutati: ½ della piena proprietà; -----
- quota pignorata: ½ della piena proprietà; -----

- Valore del canone mensile di locazione: €/mese 200,00, per la quota pignorata pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà; -----
- **Valore del prezzo di vendita:** dall'indagine di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto è emerso che il valore a vano catastale del bene oggetto di esecuzione, applicando il metodo comparativo con transazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, è di €/vano 40.000,00 e quindi essendo il bene composto da 5 vani e pignorato per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, il prezzo di vendita risulta **pari a €.** $(€/vano\ 40.000,00 \times vani\ 5) \times \frac{1}{2} = €.$
100.000,00 (centomila/00). -----

3) RIEPILOGO -----

(Descrizione Lotto - Stima - Osservazioni CTU) -----

LOTTO N. 1 -----

“Piena proprietà di una villino, con corte esclusiva, sita in Patrica, Via Colle Renzi, 2, distribuita su tre piani e composta al piano terra da ingresso, salone, soggiorno/pranzo - cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e scala interna, al piano primo da ampio salone, studio, disimpegno, wc e scala interna ed al piano secondo da tre camere da letto, bagno, wc, disimpegno e terrazzo panoramico, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 12, map. 626, Via Colle Renzi, 2, P T/1/2, z.c. U, cat. A/7, cl. 1, vani 14, sup. cat. 379, R.C. €. 903,80” -----

Stima lotto ----- Euro 615.000,00

----- (seicentoquindicimila/00) -----

----- **Descrizione dell'immobile** -----

- ubicazione: Patrica – Via Colle Renzi, zona panoramica a ridosso del centro storico; -----

- tipo di immobile: villino su tre piani con corte/giardino esclusiva; -----
- caratteristiche costruttive dell'immobile: struttura in muratura.; -----
- anno costruzione dell'immobile: primi anni '900, recentemente ristrutturato; -----
- caratteristiche distributive immobile: l'immobile è composto al piano terra da ingresso, salone, soggiorno/pranzo - cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e scala interna, al piano primo da ampio salone, studio, disimpegno, wc e scala interna ed al piano secondo da tre camere da letto, bagno, wc, disimpegno e terrazzo panoramico; -----
- consistenza: 14 vani catastali con superficie catastale di mq. 379; -----
- impianti fabbricato: termico, idrico, elettrico, etc - ottimi; -----
- grado di rifinitura e conservazione: ottimo (pavimenti in marmo, infissi in alluminio con vetrocamera, etc); -----
- corrispondenza catastale: La planimetria, l'estratto di mappa ed i dati catastali sono stati adeguati all'attuale stato dei luoghi, così come autorizzato dal G.E.; -----
- utilizzo attuale: Attualmente l'immobile pignorato, destinato a residenza, risulta abitato dal Debitore esecutato, sua moglie e sua figlia. -----
- parti e regolamenti condominiali: non esistono; -----
- tabelle millesimali: non esistono; -----
- costo annuo condominio e spese straordinarie deliberate: non esistono;
- canoni e contratti: nessuno; -----
- confini: Via Colle Renzi, F. 12 mapp. 625, 825, 718, 627; -----

- conformità urbanistica: conforme alle norme urbanistiche, per quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, in quanto realizzato prima del 1967; -----
- Servitù /diritti: nessuno; -----
- Vincoli urbanistici etc.: strumento urbanistico Patrica; -----
- quota degli esecutati: piena proprietà; -----
- quota pignorata: piena proprietà; -----
- Valore del canone mensile di locazione: €/mese 1.200,00. -----

LOTTO n. 2 -----

“Piena proprietà di un vecchio immobile a due piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2) con corte esclusiva, in gran parte demolito e/o pericolante, sito in Patrica, Via Porta a Valle, avente una superficie originaria coperta, a piano, di circa mq. 180, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 12, map. 624, sub 3, Via Porta a Valle, unità collabente” -----

Stima lotto ----- Euro 55.000,00

----- (cinquantacinquemila/00) -----

----- Descrizione dell’immobile -----

- ubicazione: Patrica – Via Porta a Valle, zona a ridosso del centro storico; -----
- tipo di immobile: rudere su due piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2), con corte esclusiva; -----
- caratteristiche costruttive dell’immobile: struttura in muratura; -----
- anno costruzione dell’immobile: primi anni ’900, in gran parte distrutto e/o pericolante; -----

- caratteristiche distributive immobile: immobile composto da due piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2) attualmente in gran parte demoliti e/o pericolanti; -----
- consistenza: per quanto è stato possibile rilevare durante i sopralluoghi, la superficie originaria coperta è pari, per ogni piano, a circa mq.180; -----
- impianti fabbricato: nessuno; -----
- grado di rifinitura e conservazione: pessimo in quanto in gran parte demolito e/o pericolante; -----
- corrispondenza catastale: La planimetria, l'estratto di mappa ed i dati catastali sono stati adeguati all'attuale stato dei luoghi, così come autorizzato dal G.E.; -----
- utilizzo attuale: attualmente l'immobile pignorato è inutilizzato in quanto entrambi i piani (T ex cat. C/6 e S1 ex cat. C/2) risultano in gran parte demolito e/o pericolante; -----
- parti e regolamenti condominiali: non esistono; -----
- tabelle millesimali: non esistono; -----
- costo annuo condominio e spese straordinarie deliberate: non esistono;
- canoni e contratti: nessuno; -----
- confini: Via Porta a Valle, F. 12 mapp. 804, 805, 806, 625; -----
- conformità urbanistica: conforme alle norme urbanistiche, per quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, in quanto realizzato prima del 1967; -----
- Servitù /diritti: nessuno; -----
- Vincoli urbanistici etc.: strumento urbanistico Patrica; -----
- quota degli esecutati: piena proprietà; -----

- quota pignorata: piena proprietà; -----
- Valore del canone di locazione: non è stato calcolato in quanto, essendo in gran parte distrutto e pericolante, è attualmente inagibile. ---

LOTTO n. 3 -----

“Quota pari ad ½ della piena proprietà di un appartamento sito in Frosinone, Via Tagliamento, 40, composto al piano quinto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, sala pranzo e due balconi ed al piano terra da cantina, il tutto distinto nel N.C.E.U. al F. 60, map. 170, sub 19, Via Tagliamento, 40, P. T/5, int. 10 scala G, z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 5, R.C. €. 426,08” -----

Stima lotto ----- Euro 100.000,00

----- (centomila/00) -----

----- Descrizione dell’immobile -----

- ubicazione: Frosinone – Via Tagliamento, zona prevalentemente residenziale ubicata a ridosso della zona commerciale di Via A. Moro;
- tipo di immobile: appartamento al 5° piano con cantina al piano terra; -
- caratteristiche costruttive del fabbricato: struttura in c.a. con ascensore;
- anno costruzione dell’immobile: primi anni ’70; -----
- caratteristiche distributive immobile: l’immobile è composto al piano quinto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, sala pranzo e due balconi ed al piano terra da cantina; -----
- consistenza: 5 vani catastali; -----
- impianti appartamento: termico, idrico, elettrico, etc - sufficienti; -----
- grado di rifinitura e conservazione: sufficiente (pavimenti in monocottura, infissi in alluminio con vetrocamera, etc); -----

- corrispondenza catastale: la planimetria ed i dati catastali corrispondono allo stato attuale; -----
- utilizzo attuale: attualmente l'immobile pignorato, destinato a residenza, risulta abitato dal Debitore esecutato, da sua moglie e da sua figlia; -----
- parti e regolamenti condominiali: esistono, ma non è stato possibile acquisirli durante il sopralluogo; -----
- tabelle millesimali: esistono, ma non è stato possibile acquisirli durante il sopralluogo; -----
- costo annuo condominio e spese straordinarie deliberate: non è stato possibile verificarli durante il sopralluogo; -----
- canoni e contratti: nessuno; -----
- confini: altri subalterni F. 60 map. 170; -----
- conformità urbanistica: conforme alle norme urbanistiche del Comune di Frosinone; -----
- Servitù /diritti: nessuna; -----
- Vincoli urbanistici etc.: strumento urbanistico Comune di Frosinone; -
- quota degli esecutati: ½ della piena proprietà; -----
- quota pignorata: ½ della piena proprietà; -----
- Valore del canone mensile di locazione: €/mese 200,00, per la quota pignorata par ad ½ della piena proprietà. -----

----- **Il CTU, infine, fa presente che** -----

- Dagli atti allegati alla esecuzione immobiliare **risulta esserci**, oltre al Creditore Procedente (T.M.F. srl – all. n. 15), **un altro Creditore Iscritto e non intervenuto** nella esecuzione  all. nn. 16 solo beni Patrica, 17 e 18); -----

- **La nuova descrizione planimetrica (all. nn. 34, 35) e catastale (all. nn. 36, 37) degli immobili pignorati siti in Patrica ed oggetto dei Lotti nn. 1 e 2, conseguente alle variazioni catastali autorizzate dal G.E. con apposita ordinanza (all. n. 29), è la seguente: -----**

DATI CATASTALI: -----

N.C.E.U. PATRICA -----

1. Immobile intestato alla ditta ~~XXXXXXXXXX~~, e così distinto (all. n. 36): -----

F. map. sub Ubicazione P. zc. cl. cat. vani/mq.cat R.C.

12 626 - Via Colle Renzi,2 T/1/2 U 1 A/7 14 379 903,80

(deriva dall'ampliamento e diversa distribuzione spazi interni F.

12 map. 626) -----

2. Immobile intestato alla ditta ~~XXXXXXXXXX~~, e così distinto (all. n. 37): -----

F. map. sub Ubicazione P. zc. cl. cat. vani/mq R.C.

12 624 3 Via Porta a Valle S1/T Unità collabente

(deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 con relativa fusione

e cambio di destinazione d'uso in quanto in gran parte demoliti e/o

pericolanti) -----

Tanto si poteva e doveva ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per ogni ulteriore necessità e/o chiarimento. -----

Si allega: -----

1. Convocazione CTU; -----

2. Copia Fascicolo Esecuzione; -----

3. Verbale d'udienza; -----

4. Copia pignoramento (a favore TMF srl); -----

5. Certificato notarile; -----
6. Visura ipotecaria, -----
7. Visura ipotecaria, -----
8. Vecchia Visura storica catastale Lotto n. 1; -----
9. Vecchia Visura storica catastale parte Lotto n. 2; -----
10. Vecchia Visura storica catastale parte Lotto n. 2; -----
11. Visura storica catastale Lotto n. ~~3~~; -----
12. Copia Trascrizione (atto provenienza Lotto n. 3); -----
13. Copia Trascrizione (atto provenienza Lotto n. 1); -----
14. Copia Trascrizione (atto provenienza Lotto n. 2); -----
15. Copia Trascrizione (pignoramento a favore TMF srl); -----
16. Copia iscrizione (ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare di Ancona
su Lotti nn. 1, 2); ----- ~~3~~ -----
17. Copia iscrizione (ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare di Ancona
su tutti i Lotti); -----
18. Copia iscrizione (ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare di Ancona
su tutti i Lotti); -----
19. Lettera inizio lavori; -----
20. Distinta raccomandate; -----
21. Copia avviso ricevimento; -----
22. Verbale sopralluogo n. 1; -----
23. Vecchio estratto di mappa catastale Lotto nn. 1,2; -----
24. Allegato fotografico; -----
25. Estratto di mappa catastale Lotto n. 3; -----
26. Planimetria catastale Lotto n. 3; -----
27. Verbale sopralluogo n. 2; -----

28. Istanza CTU al GE; -----
29. Ordinanza GE; -----
30. Aggiornamento tipo mappale Lotto n. 1; -----
31. Nuovo estratto di mappa Lotto n. 1 e 2; -----
32. Ricevuta Denuncia di variazione Lotto n. 1; -----
33. Ricevuta Denuncia di variazione Lotto n. 2; -----
34. Nuova Planimetria catastale del Lotto n. 1; -----
35. Nuova Planimetria catastale del Lotto n. 2; -----
36. Accatastamento Lotto n. 1; -----
37. Accatastamento Lotto n. 2; -----
38. Descrizione del lotto n. 1; -----
39. Descrizione del lotto n. 2; -----
40. Descrizione del lotto n. 2; -----
41. Modulo verifica Lotto n. 1; -----
42. Modulo verifica Lotto n. 2; -----
43. Modulo verifica Lotto n. 2; -----
44. cd-rom nel quale è inserito: -----
- un file contenente il testo dell'elaborato peritale, le fotografie e le planimetrie allegata in formato .jpg o .pdf; -----
 - un file in formato word contenente il solo " modulo di verifica " per ogni singolo lotto; -----
 - un file in formato word contenente la sola descrizione del singolo lotto. -----

Frosinone, li 09.04.2011

Il CTU

Ing. Minotti Alessandro

- 45.** Ricevuta invio perizia creditore procedente, debitore esecutato ed eventuali creditori intervenuti – ricevuta allegata successivamente alla redazione della perizia.