
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarponi Paola

Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 459.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 358.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 360.....	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 458.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C - Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 459 - Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 358 - Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 360 - Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 458.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C - Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 459 - Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 358.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 360 - Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 458.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) – Volta Savelli 14/C.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 459	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 358	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 360	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 458	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 459	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 358	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 360	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 458.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 459	10

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 358	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 360	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 458	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 459	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 358	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 360	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 458	14
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C - Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 459	15
Precisazioni	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C - Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 459 - Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 358 - Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 360 - Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 458	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C - Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 459 - Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 358 - Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 360 - Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 458	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C - Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 358	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - foglio 3 part. 459	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - foglio 3 part. 358	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - foglio 3 part. 360	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) - foglio 3 part. 458	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C - Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 459 - Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 358 - Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 360 - Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 458	16

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 360 - Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 458.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) – Via Volta Savelli 14/C	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 459 - Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 358.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 360 - Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 458.....	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C - Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 459 - Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – foglio 3 part. 358 - Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 360 - Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 part. 458.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C	20
Stima / Formazione lotti	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	24

INCARICO

All'udienza del 19/06/2024, il sottoscritto Ing. Scarponi Paola, con studio in Via Licinio Refice, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email p.scarponi@hotmail.it PEC paola.scarponi@ingpec.eu Tel. 0775 291997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C (Coord. Geografiche: 41°39'59.8"N 13°10'46.4"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 459
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 358
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 360
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 458

L'avviso di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alle parti a mezzo Raccomandata 1 A/R. Il 25/07/2024, la scrivente si recava presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente all'Avv. **** Omissis ****, in qualità di custode e professionista delegato del compendio immobiliare pignorato. Sui luoghi si è rilevata la presenza dei debitori che acconsentivano allo svolgimento delle operazioni peritali. (cfr. all. N°1 – Verbali di sopralluogo)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C

Villetta distinta al N.C.E.U. nel **FOGLIO 3 PART. 507** sita in via Volta Savelli, già via di Varico, zona periferica del Comune di Morolo, scarsamente abitata e distante dai principali servizi.

L'accesso carrabile e pedonale al fabbricato, avviene - su viale di cemento ubicato su parte della PART. 394 e 396 (appartenenti ad altra proprietà) e delle PART.LLE 468 e 9 appartenenti al Debitore ma non oggetto di procedura esecutiva - mediante cancello metallico direttamente da strada comunale di ridotte dimensioni, sprovvista di illuminazione e segnaletica.

Un ulteriore accesso è esercitabile dalle **PART.LLE 360** (BENE N° 4) e **458** (BENE N° 5), terreni adibiti a stradello, appartenenti pro quota ai Debitori, originario accesso pedonale dell'immobile.

Il lotto è completamente recintato mediante recinzione metallica lungo il fronte su via Volta Savelli e mediante paletti metallici e rete lungo i rimanenti lati; si rileva che all'interno della recinzione sono ricomprese anche parte delle PART.LLE 394 e 396 (appartenenti ad altra proprietà) e delle PART.LLE 468 e 9 appartenenti al Debitore ma non oggetto di procedura esecutiva.

Nel seguito della presente, saranno computati gli oneri per la realizzazione di un accesso pedonale al fabbricato da esercitarsi mediante detto stradello, visto l'attuale viale che insiste su beni non oggetto di pignoramento; saranno inoltre computati gli oneri per la realizzazione di una recinzione per delimitare le diverse proprietà.

È ricompresa all'interno della recinzione dell'immobile anche la **PART. 459** destinata a verde, appartenente ai Debitori ed oggetto di procedura (BENE N° 2).

L'immobile che si articola su due piani ed è così suddiviso: *piano terra* destinato a cucina, ampio soggiorno, camera, ripostiglio e bagno; dette superfici, poiché in difformità dall'ultimo titolo reperito, saranno considerate come non residenziali.

Il *piano primo*, collegato al piano terra da scala interna a giorno si compone di tre camere, corridoio, ripostiglio e bagno oltre balcone che lambisce i fronti Nord/Ovest, Sud/Ovest e Sud/Est.

Il piano primo gode, inoltre di un accesso in quota, mediante scala esterna collegata alla corte del fabbricato.

L'immobile come constatato in sede di sopralluogo è caratterizzato da un pessimo stato di conservazione e manutenzione, nonostante le finiture del piano terra siano di buon livello,

attualmente la presenza di materiali e rifiuti di vario tipo oltre a lavori di ristrutturazione mai portati a termine connotano il pessimo stato del fabbricato.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata, inoltre, la presenza di un muro di contenimento in calcestruzzo e di un locale interrato destinato a deposito/cantina (fronte Nord/Ovest) oltre alla realizzazione di un locale al piano terra ubicato in aderenza al lato Sud/Ovest del fabbricato, attualmente privo di finiture. Detti interventi risultano sprovvisti di titolo e non sono sanabili, visto il regime vincolistico che grava sui beni.

In merito al locale interrato, dal sopralluogo svolto, si è rilevato che insiste in parte sulla PART. 507 e la porzione di maggiore consistenza è ubicata sulla PART. 9 non oggetto di procedura esecutiva.

Nel seguito della presente, saranno computati gli oneri di rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità alla normativa vigente; occorre precisare che trattandosi di difformità realizzate su particelle appartenenti a diverse proprietà, i suddetti adempimenti dovranno essere effettuati previo assenso di tutti i proprietari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 459

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 3 PART. 459** presenta conformazione planimetrica irregolare e consistenza catastale pari a *20 mq.*; è incluso all'interno della recinzione del fabbricato al BENE N° 1 di cui costituisce parte integrante.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 358

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 3 PART. 358** presenta conformazione planimetrica regolare e consistenza catastale pari a *480 mq.* alla data dei sopralluoghi si presentava incolto.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune e come anche dichiarato dal Debitore, su detta particella insiste la Fossa Imhoff del fabbricato principale al BENE N° 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 360

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 3 PART. 360** di superficie catastale pari a *250 mq.*, destinata a stradello sterrato comune anche ad altre proprietà non oggetto di procedura esecutiva ed è direttamente confinante con il fabbricato al BENE N° 1.

Su detta strada, non asfaltata, veniva esercitato l'originario accesso al fabbricato alla **PART. 507**.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 458

Terreno distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 3 PART. 458** di superficie catastale pari a *40 mq.*, destinata a stradello sterrato comune anche ad altre proprietà non oggetto di procedura esecutiva è direttamente confinante con il fabbricato al BENE N° 1 ed al terreno al BENE N° 2.

Su detta strada, non asfaltata, veniva esercitato l'originario accesso al fabbricato alla **PART. 507**.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C (Coord. Geografiche: 41°39'59.8"N 13°10'46.4"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 459
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 358
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 360
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 458

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C - **BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 459 - **BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 358 - **BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 360 - **BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 458

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C - **BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 459 - **BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 358

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con atto del 2000 a rogito notaio SANTACROCE, trascritto a Frosinone il 21/01/2000 - R.G. 796, R.P. 102, i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** diventano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni in oggetto.

La scrivente ha acquisito, presso il competente ufficio del Comune di Collevero, l'estratto di matrimonio dei debitori dal quale emerge che hanno contratto matrimonio a BARI il 29 giugno 1999 in regime di comunione dei beni. (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici/stato di famiglia).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 360 - **BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 458

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con atto del 2000 a rogito notaio SANTACROCE, trascritto a Frosinone il 21/01/2000 - R.G. 796, R.P. 102, i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** diventano proprietari per la quota di 1/12 ciascuno dei beni in oggetto.

La scrivente ha acquisito, presso il competente ufficio del Comune di Collevero, l'estratto di matrimonio dei debitori dal quale emerge che hanno contratto matrimonio a BARI il 29 giugno 1999 in regime di comunione dei beni. (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici/stato di famiglia).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) – VOLTA SAVELLI 14/C

Il fabbricato alla PART. 507 del FOGLIO 3 confina:

- lato *Nord/Ovest* con strada comunale - via Varico;
- lato *Nord/Est* con la PART. 9 appartenente al debitore esecutato non oggetto di procedura esecutiva;
- lato *Sud/Est* con la PART. 358 (BENE N°3) appartenente al debitore esecutato ed oggetto della presente;
- *Salvo altri.*

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 459

Il terreno alla PART. 459 del FOGLIO 3 confina:

- lato *Nord/Ovest* con strada comunale - via Varico;
- lato *Nord/Est* con la PART. 507 (BENE N°1) appartenente al debitore esecutato ed oggetto di procedura esecutiva;
- lato *Sud/Ovest* con la PART. 458 (BENE N°4) appartenente al debitore esecutato ed oggetto della presente;
- *Salvo altri.*

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 358

Il terreno alla PART. 358 del FOGLIO 3 confina:

- lato *Nord/Ovest* con la PART. 507 (BENE N°1) appartenente al debitore esecutato ed oggetto di procedura esecutiva;
- lato *Nord/Est* con la PART. 9 appartenente al debitore esecutato non oggetto di procedura esecutiva;
- lato *Sud/Ovest* con la PART. 360 (BENE N°5) appartenente al debitore esecutato ed oggetto della presente;
- *Salvo altri.*

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 360

Il terreno alla PART. 360 del FOGLIO 3 confina:

- lato *Nord/Ovest* con la PART. 459 (BENE N°4) appartenente al debitore esecutato ed oggetto di procedura esecutiva ed oggetto della presente;
- lato *Nord/Est* con la PART. 358 (BENE N°3) appartenente al debitore esecutato ed oggetto di procedura esecutiva ed oggetto della presente;
- *Salvo altri.*

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 458

Il terreno alla PART. 458 del FOGLIO 3 confina:

- lato *Nord/Ovest* con strada comunale - via Varico;
- lato *Nord/Est* con la PART. 459 (BENE N°2) appartenente al debitore esecutato ed oggetto di procedura esecutiva ed oggetto della presente;
- lato *Sud/Est* con la PART. 360 (BENE N°5) appartenente al debitore esecutato ed oggetto della presente;
- *Salvo altri.*

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Cantina/Deposito	85,10 mq	112,00 mq	0,40	44,80 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	86,70 mq	105,15 mq	1	105,00 mq	2,95 m	Primo
Loggia	5,60 mq	7,40 mq	0,25	1,85 mq	0,00 m	Primo
Balcone	45,00 mq	45,00 mq	0,15	6,75 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				158,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,40 mq		

L'immobile si articola su due piani ed è così suddiviso: *piano terra* destinato a cucina, ampio soggiorno, camera, ripostiglio e bagno, dette superfici ai fini della presente verranno considerate come non residenziali, in conformità al titolo edilizio.

Il *piano primo*, collegato al piano terra da scala interna si compone di tre camere, corridoio, ripostiglio e bagno oltre balcone che lambisce i fronti Nord/Ovest, Sud/Ovest e Sud/Est.

L'area esterna di pertinenza non concorrerà nella determinazione delle consistenze complessive ma sarà valutata ai fini della definizione dell'importo unitario di stima del bene.

Tutto quanto sopra descritto è desumibile dalla documentazione fotografica allegata (cfr. all. N°3 - Doc. fotografica).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 459

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

Terreno alla **PART. 459** di consistenza catastale pari a *20 mq.* destinato a giardino.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 358

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	480,00 mq	480,00 mq	1	480,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				480,00 mq		

Terreno alla **PART. 358** di consistenza catastale pari a *480 mq.* attualmente incolto.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune e come anche dichiarato dal Debitore, su detta particella insiste la Fossa Imhoff del fabbricato principale al BENE N° 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 360

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	250,00 mq	250,00 mq	1	250,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				250,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,00 mq		

Terreno alla **PART. 360** di consistenza catastale pari a *250 mq.* destinato a stradello appartenente ai

Debitori pro quota.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 458

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

Terreno alla **PART. 458** di consistenza catastale pari a *40 mq.* destinato a stradello appartenente ai Debitori pro quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/1986 al 09/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 507 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 0,84 Piano T-1
Dal 09/10/1990 al 14/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 507 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 14/01/2000 al 07/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 507 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 07/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 507 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 10/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 507 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 156 mq Rendita € 506,13 Piano T-1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°4 - Certificato catastale PART. 507). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 459

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1977 al 11/03/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 00 00 20 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
Dal 11/03/1980 al 09/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 20 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
Dal 09/10/1990 al 14/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 20 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
Dal 14/01/2000 al 01/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 459 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 20 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°5 - Certificato catastale PART. 459). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 358

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1977 al 11/03/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 358 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 10 80 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,39
Dal 11/03/1980 al 09/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 358 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 10 80 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,39
Dal 09/10/1990 al 14/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 358 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 10 80 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,39
Dal 14/01/2000 al 26/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 358 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 10 80 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,39
Dal 26/09/2002 al 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 358 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 10 80

		Reddito dominicale € 6,69 Reddito agrario € 5,30
Dal 20/03/2003 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 358 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 80 Reddito dominicale € 2,97 Reddito agrario € 2,36

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°6 - Certificato catastale PART. 358). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 360

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1977 al 11/03/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 360 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 02 50 Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,32
Dal 11/03/1980 al 09/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 360 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 02 50 Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,32
Dal 09/10/1990 al 14/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 360 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 02 50 Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,32
Dal 14/01/2000 al 04/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 360 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 02 50 Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,32
Dal 04/01/2021 al 20/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 360 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 50 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,32
Dal 04/01/2021 al 20/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 360 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 02 50 Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,32
Dal 20/12/2023 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 360 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 50 Reddito dominicale € 0,58

		Reddito agrario € 0,32
--	--	------------------------

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°7 - Certificato catastale PART. 360). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 458

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1977 al 11/03/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 458 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 40 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,10
Dal 11/03/1980 al 09/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 458 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 40 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,10
Dal 09/10/1990 al 14/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 458 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 40 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,10
Dal 14/01/2000 al 04/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 458 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 40 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,05
Dal 04/01/2021 al 20/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 458 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 40 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,05
Dal 04/01/2021 al 20/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 458 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 40 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,05
Dal 20/12/2023 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 458 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 40 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,05

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°8 - Certificato catastale PART. 458). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	507			A2	6	7 vani	156 mq	506,13 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

In relazione al fabbricato in esame, a seguito del sopralluogo effettuato, sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale in atti (cfr. all. N°9 – Planimetria catastale PART. 507).

Dette difformità richiederanno l'aggiornamento dell'attuale planimetria, previa regolarizzazione anche della posizione urbanistica; il costo da sostenere per l'aggiornamento della stessa è stimato in circa € 750,00, ripartiti in:

- Spese Tecniche comprensivo di Oneri di legge € 700,00;
- Diritti erariali per aggiornamento DOCFA € 50,00.

Totale somme per aggiornamento catastale: € 750,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 459

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	459				Prato	2	00 00 20 mq	0,05 €	0,05 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 358

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	358				Seminativo arborato	1	00 04 80 mq	2,97 €	2,36 €	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 360

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	360				Prato	2	00 02 50 mq	0,58 €	0,32 €	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 458

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	458				Prato	2	00 00 40 mq	0,09 €	0,05 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C - BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 459

Alla data dell'accesso sui luoghi l'immobile si presentava, internamente ed esternamente, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Internamente, oltre alla presenza di lavori sugli impianti e sulle finiture interne in corso di realizzazione (fermi da tempo) si è rilevata la presenza di rifiuti, mobilio che versa in pessimo stato oltre a materiali vari.

La corte esterna abbisogna di lavori di manutenzione ordinaria in relazione alle aree destinate a verde; sulle aree pavimentate si è rilevata la presenza di rifiuti e materiali vari.

Alla luce di quanto sopra, ai fini del futuro utilizzo, saranno previsti oneri di rimozione rifiuti e materiali vari, pari a circa € 1.5000,00.

Totale somme per pulizia aree: € 1.500,00

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C - BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 459 - BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 358 - BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 360 - BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 458

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente è completa; la stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dalla sottoscritta) agli Uffici Preposti e verificata. (cfr. all. N°10 – Ispezioni ipotecarie)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C - BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 459 - BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 358 - BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 360 - BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 458

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C - BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 358

Il fabbricato consta di struttura portante in muratura, solai di piano in laterocemento la copertura è a falde inclinate con soprastante manto di tegole.

L'altezza interna utile dei vari ambienti è pari a circa ml. 2,90.

Le finestre sono in parte in pvc con doppi vetri ed in parte in legno con persiane in ferro, le porte interne sono in legno, così come il portone di ingresso.

I rivestimenti interni di bagno e cucina sono in gres, così come i pavimenti interni; le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate.

Al *piano terra* gli impianti tecnologici sono sottotraccia, tuttavia non è stata riscontrata alcuna documentazione riguardante il loro funzionamento e la loro realizzazione a norma di legge.

Al *piano primo* sono in corso lavori di ristrutturazione – fermi da tempo – su impianti e finiture interne.

Sul terreno alla PART. 358 (BENE N° 3) è ubicata la fossa Imhoff del fabbricato in esame, attualmente sprovvista di autorizzazione così come rilevato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Morolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C

All'esito del sopralluogo effettuato l'immobile, che versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione - sprovvisto di elettricità - risultava abitato saltuariamente dal Debitore, come da lui stesso dichiarato.

La scrivente ha acquisito presso il competente ufficio del Comune di Morolo, il certificato di residenza del Sig. **** Omissis **** dal quale emerge l'iscrizione del debitore esecutato nell'anagrafe della popolazione residente in Via Volta Savelli 14/C.

La debitrice esecutata Sig.ra **** Omissis ****, risulta iscritta all'indirizzo Via Cesare Diomede Fresa n.5 - BARI (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 459

Il terreno alla **PART. 459** destinato a giardino è incluso all'interno della recinzione del fabbricato al BENE N° 1 di cui costituisce parte integrante.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 358

Il terreno alla **PART. 358** risulta libero; attualmente risulta incolto con la presenza di vegetazione arbustiva infestante.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 360

La **PART. 360** costituente stradello sterrato in comune con altre proprietà non oggetto di procedura esecutiva.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) - FOGLIO 3 PART. 458

La **PART. 458** costituente stradello sterrato in comune con altre proprietà non oggetto di procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C - BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 459 - BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 358 - BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 360 - BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 458

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/2000 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio SANTACROCE	14/01/2000	17797	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	21/01/2000	797	581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone, nonché dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore precedente relativamente alla provenienza dei beni oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

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

Con il suddetto Atto del 2000 i Debitori acquistano la quota pari ad 1/2 ciascuno - in regime di comunione dei beni - degli immobili siti in Morolo, distinti al Foglio 3 part.IIe 507 – 358 – 459, oltre alla quota pari ad 1/12 ciascuno dei terreni al Foglio 3 part.IIe 360 – 458.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 360 - BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 458

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/2000 al 16/12/2024	SCHIRONE Enza nata a CAMPOBASSO (CB) il 06/08/1968, proprietaria per la quota di 1/12; CORRIROSSI Mauro nato a COLLEFERRO (RM) il 29/03/1963, proprietario per la quota di 1/12. Codice Fiscale/P.IVA: SCHNZE68M46B519L	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio SANTACROCE	14/01/2000	17797	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	21/01/2000	797	581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone, nonché dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore precedente relativamente alla provenienza dei beni oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

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

Con il suddetto Atto del 2000 i Debitori acquistano la quota pari ad 1/2 ciascuno - in regime di comunione dei beni - degli immobili siti in Morolo, distinti al Foglio 3 part.IIe 507 – 358 – 459, oltre alla quota pari ad 1/12 ciascuno dei terreni al Foglio 3 part.IIe 360 – 458.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) – VIA VOLTA SAVELLI 14/C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Amministrativa - Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 13/10/2016

Reg. gen. 16065 - Reg. part. 2283
Quota: 1/2
Importo: € 577.092,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 288.546,31
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 10/10/2016

Note: La formalità è relativa anche ad altri beni non oggetto della presente relazione.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 19/11/2019
Reg. gen. 18276 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1
Importo: € 108.455,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 216.911,90
Rogante: Notaio Antonino SANTACROCE
Data: 14/01/2000
N° repertorio: 17796

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/09/2021
Reg. gen. 15694 - Reg. part. 12778
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/03/2024
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3957
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 459 - BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 358

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Amministrativa - Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 13/10/2016
Reg. gen. 16065 - Reg. part. 2283
Quota: 1/2
Importo: € 577.092,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 288.546,31
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 10/10/2016
Note: La formalità è relativa anche ad altri beni non oggetto della presente relazione.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/09/2021
Reg. gen. 15694 - Reg. part. 12778
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/03/2024
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3957
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 360 - BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 458

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Amministrativa - Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 13/10/2016
Reg. gen. 16065 - Reg. part. 2283
Quota: 1/12
Importo: € 577.092,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 288.546,31
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 10/10/2016
Note: La formalità è relativa anche ad altri beni non oggetto della presente relazione.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/09/2021
Reg. gen. 15694 - Reg. part. 12778
Quota: 2/12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/03/2024
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3957
Quota: 2/12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C - **BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 459 - **BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 358 - **BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 360 - **BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A MOROLO (FR) – FOGLIO 3 PART. 458

Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente del Comune di Morolo adottato con Delibera Consiliare n. 19 del 30.03.2001 (cfr. all. N°11 – Certificato destinazione urbanistica), i beni in esame ricadono in:

- **ZONA E1** tale zona comprende le aree che, per grandi linee, si trovano ricomprese nella fascia tra le strade Morolense. La Torre e la pedemontana dei monti Lepini come meglio precisato nelle tavole di progetto.
- **RISCHIO ARCHEOLOGICO** nelle tavole di Piano, in attesa della loro sanzione nelle forme di legge, sono state perimetrate aree che potrebbero essere interessate dalla presenza di resti archeologici. Per tale ragione ogni proposta di trasformazione edilizia e urbanistica dei suoli interessati dovrà essere portata a conoscenza della competente Soprintendenza Archeologica per le valutazioni del caso.
- **ZONA SA2** di cui alla Microzonazione Sismica di livello 1 validata con determina Regionale n. A02536 del 29/03/2012.

Dall'esame del PTPR si riscontra inoltre che l'area su cui insiste il bene in oggetto ricade in una zona tutelata per legge - Beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto art. 134 D. Lgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOROLO (FR) - VIA VOLTA SAVELLI 14/C

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, si è riscontrato un unico titolo edilizio relativo al fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento (cfr. all. N°12 – Titoli edilizi).

Trattasi di **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 11/1992 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione.**

Dal riscontro tra il rilievo dello stato dei luoghi - così come verificato in sede di sopralluogo - e le tavole grafiche allegate alla citata Concessione, emergono tuttavia delle difformità che riguardano:

- a) l'edificio si trova completamente fuori terra, l'assentito piano seminterrato è l'attuale piano terra;
- b) il cambio d'uso da non residenziale a residenziale del piano terra;
- c) modifiche nei prospetti;
- d) modifiche planimetriche interne;
- e) locale interrato destinato a rimessa lungo il fronte Nord/Ovest, realizzato sulla PART. 507 (BENE N° 1) e sulla PART. 9 (appartenente al debitore ma non oggetto di procedura esecutiva);
- f) locale seminterrato realizzato in aderenza al prospetto Sud/Ovest attualmente al grezzo;
- g) sistemazioni esterne quali muri di contenimento, pensiline e scale.

Per le difformità ai **punti a), e), f) e g)**, non suscettibili di sanatoria, dovrà essere prevista la rimessa in pristino come da progetto approvato.

Circa le modifiche interne e nei prospetti **punto c) e punto d)**, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, previa richiesta di compatibilità paesaggistica.

In relazione al cambio d'uso al **punto b)**, dovrà essere ripristinata la destinazione assentita; ai fini della presente detta superficie sono state considerate come non residenziali.

Il Costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti risulta così ripartito:

- ✓ Permesso in Sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 pari a circa € 2.500,00;

- ✓ Gli oneri di demolizione e rimessa in pristino stato dei luoghi calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e da informazioni assunte presso Ditte operanti nel settore ammontano a circa € 27.000,00, salvo interventi non valutabili preliminarmente alla realizzazione dei suddetti interventi.
- ✓ Spese Tecniche = € 5.500,00.

Totale oneri regolarizzazione urbanistica € 35.000,00.

N.B. La demolizione del locale al punto e) non può essere richiesta autonomamente dal proprietario della PART. 507 oggetto della presente, che possiede solo una parte dell'immobile e che non ha la totale disponibilità dello stesso; la domanda per la demolizione dei manufatti deve essere presentata congiuntamente dal proprietario della PART. 507 e della PART. 9.

A seguito della rimessa in pristino dello stato dei luoghi, dovranno essere effettuate opere di recinzione per delimitare la proprietà e dovrà essere realizzato un nuovo accesso lungo il fronte *Sud/Ovest* che confina con lo stradello di accesso alle **PART.LLE 458 (BENE N° 5) e 360 (BENE N° 4)**.

I suddetti lavori comporteranno una spesa pari a circa € 5.000,00, prevedendo materiali e finiture di medio livello.

Totale oneri opere di recinzione € 5.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C (Coord. Geografiche: 41°39'59.8"N 13°10'46.4"E)

Valore mercato fabbricato

Villetta distinta al N.C.E.U. nel FOGLIO 3 PART. 507 sita in via Volta Savelli, già via di Varico, zona periferica del Comune di Morolo, scarsamente abitata e distante dai principali servizi.

L'accesso carrabile e pedonale al fabbricato, avviene - su viale di cemento ubicato su parte della PART. 394 e 396 (appartenenti ad altra proprietà) e delle PART.LLE 468 e 9 appartenenti al Debitore ma non oggetto di procedura esecutiva - mediante cancello metallico direttamente da strada comunale di ridotte dimensioni, sprovvista di illuminazione e segnaletica.

Un ulteriore accesso è esercitabile dalle PART.LLE 360 (BENE N° 4) e 458 (BENE N° 5), terreni adibiti a stradello, appartenenti pro quota ai Debitori, originario accesso pedonale dell'immobile.

Il lotto è completamente recintato mediante recinzione metallica lungo il fronte su via Volta Savelli e mediante paletti metallici e rete lungo i rimanenti lati; si rileva che all'interno della recinzione sono ricomprese anche parte delle PART.LLE 394 e 396 (appartenenti ad altra proprietà) e delle PART.LLE 468 e 9 appartenenti al Debitore ma non oggetto di procedura esecutiva.

Nel seguito della presente, saranno computati gli oneri per la realizzazione di un accesso al fabbricato da esercitarsi mediante detto stradello, visto l'attuale viale che insiste su beni non oggetto di pignoramento; saranno inoltre computati gli oneri per la realizzazione di una recinzione per delimitare le diverse proprietà.

È ricompresa all'interno della recinzione dell'immobile anche la PART. 459 destinata a verde, appartenente ai Debitori ed oggetto di procedura (BENE N° 2).

L'immobile che si articola su due piani ed è così suddiviso: *piano terra* destinato a cucina, ampio soggiorno, camera, ripostiglio e bagno; dette superfici, poiché in difformità dall'ultimo titolo reperito,

saranno considerate come non residenziali.

Il *piano primo*, collegato al piano terra da scala interna a giorno si compone di tre camere, corridoio, ripostiglio e bagno oltre balcone che lambisce i fronti Nord/Ovest, Sud/Ovest e Sud/Est.

Il piano primo gode, inoltre di un accesso in quota, mediante scala esterna collegata alla corte del fabbricato. L'immobile come constatato in sede di sopralluogo è caratterizzato da un pessimo stato di conservazione e manutenzione, nonostante le finiture del piano terra siano di buon livello, attualmente la presenza di materiali e rifiuti di vario tipo oltre a lavori di ristrutturazione mai portati a termine connotano il pessimo stato del fabbricato.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata, inoltre, la presenza di un muro di contenimento in calcestruzzo e di un locale interrato destinato a deposito/cantina (fronte Nord/Ovest) oltre alla realizzazione di un locale al piano terra ubicato in aderenza al lato Sud/Ovest del fabbricato, attualmente privo di finiture.

Detti interventi risultano sprovvisti di titolo e non sono sanabili, visto il regime vincolistico che grava sui beni.

In merito al locale interrato, dal sopralluogo svolto, si è rilevato che insiste in parte sulla PART. 507 e la porzione di maggiore consistenza è ubicata sulla PART. 9 non oggetto di procedura esecutiva.

Nel seguito della presente, saranno computati gli oneri di rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità alla normativa vigente; occorre precisare che trattandosi di difformità realizzate su particelle appartenenti a diverse proprietà, i suddetti adempimenti dovranno essere effettuati previo assenso di tutti i proprietari.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 3, Part. 507, Categoria A2**

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

Valore di stima del bene: **€ 79.200,00**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione dell'immobile in zona periferica del Comune;
- le caratteristiche e peculiarità della zona distante dai principali servizi;
- l'età dell'immobile;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione riscontrato come pessimo;
- il livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene;
- l'accessibilità, distanza dalla strada.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Tuttavia per l'area di interesse, *R3 Extraurbana*, l'OMI suggerisce i valori di riferimento relativi alla sola destinazione abitazioni civili pari ad €/mq 325,00 – 460,00.

Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona più ampia, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

Per la zona *C1 Semicentrale - MOROLENSE, V. CERQUOTTI, V. MARCONI, V. VALLE S. ANGELO* - l'OMI suggerisce i seguenti valori di riferimento:

- *vile e villini* €/mq 540,00 – 750,00.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Per quanto sopra, a parere della scrivente, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari

ad € 500,00 comprensivo della corte a servizio del fabbricato.

Il valore finale del fabbricato sarà così determinato:

Vm = 158,40 mq. x 500,00 €/mq. = € 79.200,00.

Valore mercato terreni

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 459

Terreno distinto al N.C.T. nel FOGLIO 3 PART. 459 presenta conformazione planimetrica irregolare e consistenza catastale pari a 20 mq.; è incluso all'interno della recinzione del fabbricato al BENE N° 1 di cui costituisce parte integrante.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 3, Part. 459, Qualità Prato**

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

Valore di stima del bene: **€ 500,00**

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morolo (FR) - FOGLIO 3 PART. 358

Terreno distinto al N.C.T. nel FOGLIO 3 PART. 358 presenta conformazione planimetrica regolare e consistenza catastale pari a 480 mq. alla data dei sopralluoghi si presentava incolto.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune e come anche dichiarato dal Debitore, su detta particella insiste la Fossa Imhoff del fabbricato principale al BENE N° 1.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 3, Part. 358, Qualità Seminativo arborato**

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

Valore di stima del bene: **€ 12.000,00**

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 360

Terreno distinto al N.C.T. nel FOGLIO 3 PART. 360 di superficie catastale pari a 250 mq., destinata a strada sterrata comune anche ad altre proprietà non oggetto di procedura esecutiva ed è direttamente confinante con il fabbricato al BENE N° 1. Su detta strada, non asfaltata, veniva esercitato l'originario accesso al fabbricato alla PART. 507

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 3, Part. 360, Qualità Prato**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (2/12)**

Valore di stima del bene: **€ 1.041,25**

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 458

Terreno distinto al N.C.T. nel FOGLIO 3 PART. 458 di superficie catastale pari a 40 mq., destinata a strada sterrata comune anche ad altre proprietà non oggetto di procedura esecutiva è direttamente confinante con il fabbricato al BENE N° 1 ed al terreno al BENE N° 2. Su detta strada, non asfaltata, veniva esercitato l'originario accesso al fabbricato alla PART. 507.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 3, Part. 458, Qualità Prato**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (2/12)**

Valore di stima del bene: **€ 166,60**

Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale dei terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento, in un determinato momento storico.

La scrivente, si è riferita a prezzi di mercato evinti mediante indagine in loco presso operatori del settore; detti valori sono stati rapportati alle caratteristiche dei terreni in esame.

In considerazione di quanto sopra, considerando la modesta estensione dei lotti, la conformazione ed ubicazione, oltre che il beneficio che apportano al fabbricato al BENE n° 1, considerando, inoltre, il particolare periodo economico, la scrivente ha ritenuto opportuno considerare un valore medio di compravendita pari a circa € 25,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Morolo (FR) - Via Volta Savelli 14/C	158,40 mq	500,00 €/mq	€ 79.200,00	100,00%	€ 79.200,00
Bene N° 2 - Terreno Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 459	20,00 mq	25,00 €/mq	€ 500,00	100,00%	€ 500,00
Bene N° 3 - Terreno Morolo (FR) – FOGLIO 3 PAR. 358	480,00 mq	25,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Bene N° 4 - Terreno Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 360	250,00 mq	25,00 €/mq	€ 6.250,00	16,66%	€ 1.041,25
Bene N° 5 - Terreno Morolo (FR) – FOGLIO 3 PART. 458	40,00 mq	25,00 €/mq	€ 1.000,00	16,66%	€ 166,60
Valore di stima:					€ 92.907,85

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale	750,00	€
Pulizia aree	1.500,00	€
Regolarizzazione urbanistica	35.000,00	€
Oneri per opere di recinzione	5.000,00	€
TOTALE	42.250,00	€

Valore di stima risulta pari a: € 92.907,25 - € 42.250,00 = € 52.657,25.

Valore finale di stima in c.t.: € 50.650,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che su parte della PART. 507 e sulla PART. 9 non oggetto di procedura esecutiva è stato realizzato un locale interrato destinato a deposito/garage.

Per detto intervento, sprovvisto di titolo e non sono sanabile, visto il regime vincolistico che grava sui beni, sono stati previsti gli oneri di demolizione e rimessa in pristino.

Gli adempimenti propedeutici alla demolizione del suddetto manufatto non potranno essere richiesti autonomamente dal proprietario che possiede solo una delle particelle interessate e che non ha la totale disponibilità del manufatto; la domanda per la demolizione dovrà essere presentata congiuntamente da tutti i proprietari.

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

Frosinone, li 03/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarponi Paola