
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	7
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	12

Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	20
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	20

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	20
Titolarità.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	20
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	21
Confini	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	21
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	22
Consistenza	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	22
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	22
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	23
Dati Catastali.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	24
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	24
Precisazioni	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	25
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	25
Patti	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	25
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	26
Stato conservativo	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	26
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	26
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	26
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	27

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	27
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	28
Provenienze Ventennali	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	28
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	29
Formalità pregiudizievoli	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	30
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	30
Normativa urbanistica	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	31
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	31
Regolarità edilizia	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	32
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	33
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	34
Stima / Formazione lotti	34
Lotto 1	34
Lotto 2	37
Riserve e particolarità da segnalare	39

INCARICO

All'udienza del 06/10/2022, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Trattasi di abitazione, ubicata al piano terra di un fabbricato di civile abitazione (di maggior dimensione) sviluppato su due livelli (p. terra e piano S1), ricadente in una zona periferica del Comune di Paliano e precisamente in Contrada Colle Fratazzo, censita al NCEU al Fg. 39 part. 850 sub 3.

Detto immobile, realizzato in epoca remota ed ampliato all'inizio degli anni '70, risulta, internamente, così sviluppato:

-**PIANO TERRA** (di sup. lorda pari a circa mq 43,28 ed h = ml 2.85) composto da: zona soggiorno-cucina (di s.u. pari a circa mq 16,98), camera da letto (di s.u. pari a circa mq 9,95), bagno (di s.u. pari a circa mq 3,95), balcone di sup. utile pari a circa mq 2,53 e corte esterna esclusiva di superficie pari a circa mq 154,00. Attualmente, all'esterno dell'abitazione, sono presenti alcune strutture, quali un forno e manufatti precari adibiti a ricovero di animali da cortile, che risultano prive di titolo abilitativo urbanistico e per le quali si prevede la rimozione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

Trattasi di terreno Seminativo Arborato distinto in catasto Fg. 39 part. 896, ubicato in una zona periferica del Comune di Paliano (in contrada Colle Fratazzo) ricadente in ambito "E.3 Agricolo" del vigente strumento urbanistico comunale.

Detto terreno, di forma trapezoidale, giacitura acclive e superficie catastale pari a mq 1.170, risulta attualmente utilizzato a scopo agricolo. Alla data del sopralluogo poteva rilevarsi la presenza, sullo stesso, di circa 25 piante di ulivo e di diversi manufatti adibiti a ricovero di animali da cortile.

Occorre segnalare che sul terreno pignorato, in adiacenza alla strada, insiste un fabbricato ad uso deposito (con antistante portico) realizzato con struttura in ferro e pannelli tipo isopan.

Detta struttura, così come gli altri manufatti precari presenti sul terreno, risultano privi di titolo abilitativo urbanistico e per essi, ai fini della presente perizia di stima, deve prevedersi la rimozione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

Trattasi di abitazione (al NCEU al Fg. 22 part. 833 sub 1) ubicata al piano terra di un fabbricato di civile abitazione (di maggiori dimensioni) sviluppato su quattro livelli (di cui uno seminterrato), ricadente in una zona semi centrale del Comune di Paliano e precisamente in Via Nome di Gesù. Detto immobile, realizzato all'inizio degli anni '70, risulta, internamente, così sviluppato:

-PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 82,88 ed h = ml 2.90) composto da: ingresso/ disimpegno (di s.u. pari a circa mq 7,80), cucina/pranzo (di s.u. pari a circa mq 10,58), soggiorno (di s.u. pari a circa mq 18,36), n. 2 camere da letto (di s.u. complessiva pari a circa mq 28,05), bagno (di s.u. pari a circa mq 5,80), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 0,96) e balcone di sup. utile pari a circa mq 11,06.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di locale adibito a Cantina (al NCEU al Fg. 22 part. 833 sub 12) ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione (di maggiori dimensioni) sviluppato su quattro livelli (di cui uno seminterrato), ricadente in una zona semi centrale del Comune di Paliano e precisamente in Via Nome di Gesù. Detto immobile, realizzato all'inizio degli anni '70, risulta, internamente, così sviluppato:

-PIANO SEMINTERRATO (di sup. lorda pari a circa mq 6,25 ed h = ml 2.60) composto da un unico vano, di sup. utile pari a circa mq 5,71, adibito, appunto, a cantina.

Occorre segnalare che, ad oggi, l'unità immobiliare è raggiungibile transitando su un'area adibita a garage che, dalla documentazione catastale in atti, risulta censita con il subalterno 8.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

L'immobile in oggetto è stato pignorato per la quota 1/1 del diritto di Nuda Proprietà. Tuttavia, come rilevato dal Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, e confermato dalle visure catastali reperite presso l'U.T.E., a seguito della morte degli usufruttuari, Sig.ri * Omissis ****, avvenuta rispettivamente in data 04/11/2014 e 21/12/1995, si è di fatto consolidato il ricongiungimento dell'usufrutto alla Nuda Proprietà; di tal ch , attualmente il debitore risulterebbe titolare del diritto di Propriet  per la quota di 1/1.***

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

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

- **** Omissis **** (Propriet  1/1)

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

- **** Omissis **** (Propriet  1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

La particella catastale Fg. 39 n. 850, di cui   parte l'unit  immobiliare pignorata sub 3, confina:

- a nord/ovest con la strada;
- a sud con le particelle nn. 1127 e n. 849;
- a nord/est con le particelle nn. 896 (anch'essa pignorata) e n.431.

L'unit  immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 850 sub 3 confina:

- a nord/ovest con la strada e con la corte comune distinta al subalterno 1, BCNC;
- a ovest con l'unit  immobiliare Fg. 39 n. 850 sub 2;
- a sud con l'unit  immobiliare Fg. 39 n. 850 sub 4;
- a est con l'unit  immobiliare Fg. 39 n. 850 sub 4 e con la particella nn. 896 (anch'essa pignorata).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

La particella catastale al NCT Fg. 39 n. 896 (terreno), confina:

- a nord/ovest con la strada;

- a sud/ovest con la particella n. 850 (sub 3 e sub 4);
- a sud/est con la particella n. 431;
- a nord/est con la particella n. 430.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,88 mq	43,28 mq	1	43,28 mq	2,85 m	Piano Terra
Balcone scoperto	2,53 mq	2,75 mq	0,25	0,69 mq	0,00 m	Piano Terra
Corte	154,00 mq	154,00 mq	0,05	7,70 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				51,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,67 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1170,00 mq	1170,00 mq	1	1170,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1170,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1994 al 13/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 850, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 103,29 Piano T
Dal 13/07/1994 al 21/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 850, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 103,29 Piano T

Dal 21/12/1995 al 04/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 850, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 103,29 Piano T
Dal 04/11/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 850, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 103,29 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 850, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2 vani Superficie catastale Totale: 54 mq. Totale escluse aree scoperte: 45 mq mq Rendita € 103,29 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/1972 al 25/04/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 430 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 23 00 Reddito dominicale € 5,93 Reddito agrario € 5,93
Dal 25/04/1982 al 30/10/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 430 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 23 00 Reddito dominicale € 5,93 Reddito agrario € 5,93
Dal 02/10/1982 al 02/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 896 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 70 Reddito dominicale € 3,02 Reddito agrario € 3,02
Dal 30/10/1982 al 16/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 430 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 23 00 Reddito dominicale € 5,93 Reddito agrario € 5,93
Dal 16/12/1993 al 02/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 896 Qualità Seminativo arborato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 00 11 70 Reddito dominicale € 3,02 Reddito agrario € 3,02
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	850	3		A3	1	2 vani	Totale: 54 mq. Totale escluse aree scoperte: 145 mq	103,29 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

- la realizzazione di un portico antistante l'ingresso all'abitazione;
 - la realizzazione di una copertura sul balcone della camera da letto (trasformato, così, in portico);
 - la realizzazione, sulla corte esclusiva, di strutture precarie (che non posseggono i requisiti di manufatti edilizi) ad uso deposito e ricovero di animali;
 - una diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione;
 - la realizzazione di n.2 finestre, una nel soggiorno pranzo, l'altra nel bagno), sul fronte est del fabbricato.
- Per quanto attiene le difformità di cui ai punti a), b) e c), si riferisce che le stesse non richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale; dette difformità, risultano, infatti urbanisticamente non assentite e per esse, ai fini della presente perizia di stima, si prevede, in via cautelativa, la necessaria rimozione, così ripristinando, di fatto, lo stato di luoghi in conformità a quanto attualmente riportato in catasto. L'aggiornamento della planimetria catastale si rende, tuttavia, necessario, per le difformità di cui ai punti d) e e).

Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti: - Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00; - Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

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
39	896				Seminativo arborato	3	00 11 70 mq	3,02 €	3,02 €	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

- la realizzazione di un Locale Deposito, con antistante portico, insistente sul terreno pignorato;
- la realizzazione, sul terreno de quo, di alcune strutture precarie (che non posseggono i requisiti di manufatti edilizi), utilizzate come deposito e ricovero di animali da cortile.

Dette difformità, di cui ai punti a) e b), non richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale; le stesse risultano, infatti, urbanisticamente non assentite e per esse, ai fini della presente perizia di stima, si prevede, in via cautelativa, la necessaria rimozione, così ripristinando, di fatto, lo stato di luoghi in conformità a quanto attualmente riportato in catasto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Occorre, tuttavia, rilevare, che l'immobile in oggetto è stato pignorato per la quota 1/1 del diritto di Nuda Proprietà. Tuttavia, come rilevato dal Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, e confermato dalle visure catastali reperite presso I.U.T.E., a seguito della morte degli usufruttuari, Sig.ri **** Omissis ****, avvenuta rispettivamente in data 04/11/2014 e 21/12/1995, si è di fatto consolidato il ricongiungimento dell'usufrutto alla Nuda Proprietà; di tal ché, attualmente il debitore risulterebbe titolare del diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore eseguito e dalla sua famiglia. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del debitore eseguito. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile si presentava, esternamente, in mediocre stato di conservazione, rifinito ad intonaco e mancante di tinteggiatura. Diversamente, all'interno, gli ambienti si presentavano in discreto stato di conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, il terreno si presentava incolto ma con presenza di circa n. 25 piante di ulivo.

Su detto terreno veniva rilevata la presenza di alcuni manufatti edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo urbanistico; e più precisamente:

- a) un locale deposito, con antistante portico, realizzato con struttura in ferro e pannelli prefabbricati tipo isopan;
- b) alcune strutture precarie, realizzate con materiali vari (staticamente e sismicamente non a norma), adibite, prevalentemente, a ricovero di animali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

L'abitazione, pur non essendo inserita in un contesto condominiale, presenta parti comuni con l'unità immobiliare sub 2 (costituita nel fabbricato de quo), quali la corte individuata al sub 1 (B.C.N.C. ai sub 2 e 3) - Cfr. allegato Elaborato planimetrico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

Alla data della presente relazione di stima, non erano note servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 06/02/2023, l'immobile pignorato, adibito ad uso residenziale, si presentava, internamente, in discreto stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.85;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura in

muratura portante;

- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;

- COPERTURA: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a doppia falda inclinata relativamente alla porzione originaria di immobile ed a falda inclinata semplice per quanto attiene la porzione di fabbricato realizzata in ampliamento;

- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco privo di tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite in parte ad intonaco e tinteggiatura, in parte con la struttura portante a vista (per motivi estetici); il bagno, presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 1,75; le pareti dell'angolo cottura ove sono posizionati gli elettrodomestici presentano un rivestimento in maiolica delle pareti fino ad un'altezza di ml 1,60;

- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato;

- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in alluminio preverniciato bianco e persiana esterna in materiale metallico (cfr. balcone); le porte interne sono del tipo in legno tamburato;

- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato da una bombola a gas Gpl da 25 litri (che serve anche la cucina), con elementi radianti in alluminio; lo scarico delle acque nere avviene mediante fossa Imhoff.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato (terreno agricolo con destinazione catastale Seminativo Arborato) presentava le seguenti caratteristiche:

Coltura: terreno incolto, con presenza di circa n. 25 piante di ulivo;

Caratteristiche del terreno: giacitura acclive; risulta dotato di accesso diretto dalla strada;

Esposizione: S/E;

Forma di allevamento: presenza di manufatti precari utilizzati come ricovero di animali da cortile;

Altezza s.l.m.: circa mt. 320,00.

N.B.:

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa la presenza, sul terreno pignorato di alcuni manufatti edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo urbanistico; e più precisamente:

a) un locale deposito, con antistante portico, realizzato con struttura in ferro e pannelli prefabbricati tipo isopan;

b) alcune strutture precarie, realizzate con materiali vari (staticamente e sismicamente non a norma), adibite, prevalentemente, a ricovero di animali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava occupato, ad uso abitativo, dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato (terreno) risultava utilizzato, ad uso sostanzialmente agricolo, dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1994 al 26/07/2023	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giuseppe Trapani## in Paliano.	13/07/1994	20	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	22/07/1994	11174	8550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con il presente Atto di Donazione il debitore esecutato, **** Omissis ****, riceve la quota 1/1 della Nuda Proprietà del bene Fg. 39 part. 850 sub 3, dai Sig.ri **** Omissis ****, i quali, con il medesimo atto, si riservano l'usufrutto vitalizio che si è ricongiunto alla Nuda Proprietà in morte degli stessi, avvenuta rispettivamente in data 04/11/2014 e 21/12/1995, come da certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/1982 al 11/02/1988	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE / DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Tommaso Ceccaroni## in Paliano.	25/04/1982	10789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	07/05/1982	7194	6340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/02/1988 al 02/10/2002	**** Omissis ****	ORDINANZA DI AFFRANCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretore di Paliano	11/02/1988	20	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	08/07/1988	10143	8146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2002 al 26/07/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Coletta Andrea## in Paliano.	02/10/2002	789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	07/10/2002	17867	13287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 23/06/2017
Reg. gen. 9841 - Reg. part. 1211
Quota: 1/1 della Nuda Proprietà
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.870,49
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 10/05/2016
N° repertorio: 523/2016
Note: La presente Ipoteca Giudiziale risulta a carico del Debitore Esecutato: - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 39 n. 850 sub 3 e Fg. 39 n. 896; - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 22 n. 833 sub 1 (ex 271 sub 1) e n. 833 sub 12 (ex 271 sub 12).

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 19/07/2022
Reg. gen. 13284 - Reg. part. 10652
Quota: 1/1 della Nuda Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il presente Verbale di Pignoramento risulta a carico del Debitore Esecutato: - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 39 n. 850 sub 3 e Fg. 39 n. 896; - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 22 n. 833 sub 1 (ex 271 sub 1) e n. 833 sub 12 (ex 271 sub 12).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 23/06/2017
Reg. gen. 9841 - Reg. part. 1211
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.870,49
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 10/05/2016
N° repertorio: 523/2016
Note: La presente Ipoteca Giudiziale risulta a carico del Debitore Esecutato: - **** Omissis **** con

riferimento agli immobili Fg. 39 n. 850 sub 3 e Fg. 39 n. 896; - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 22 n. 833 sub 1 (ex 271 sub 1) e n. 833 sub 12 (ex 271 sub 12).

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 19/07/2022

Reg. gen. 13284 - Reg. part. 10652

Quota: 1/1 della Proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente Verbale di Pignoramento risulta a carico del Debitore Esecutato: - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 39 n. 850 sub 3 e Fg. 39 n. 896; - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 22 n. 833 sub 1 (ex 271 sub 1) e n. 833 sub 12 (ex 271 sub 12).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "E3 Agricola di particolare Tutela del sistema idro-morfologico vegetazionale" del vigente P.U.C.G. del Comune di Paliano, approvato con delibera di G.R. n.614 del 08/07/2005.

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato non ricade in zona di vincolo Paesaggistico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "E3 Agricola di particolare Tutela del sistema idro-morfologico vegetazionale" del vigente P.U.C.G. del Comune di Paliano, approvato con delibera di G.R. n.614 del 08/07/2005. Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato non ricade in zona di vincolo Paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune Paliano (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 106/70, prot. 4755 del 23.12.1970, rilasciato al Sig. **** Omissis **** per l'Ampliamento di un fabbricato rurale (esistente) ad uso abitazione, sito in Contrada Colle Fratazzo (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta n. 106/70 del 23.12.1970, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paliano.

Dette difformità riguardano:

a) la divisione dell'immobile assentito in n. 3 unità immobiliari (di cui una, la sub 3, oggetto del presente pignoramento), effettuata, presumibilmente, in data 02.05.1994 (cfr. visura catastale, elaborato planimetrico e

planimetria catastale, relative al sub 3, recanti la suddetta data); occorre segnalare che le unità immobiliari sub 2, sub 3 e sub 4 (sub 1 B.C.N.C.), generate dalla suddetta divisione, sono state donate (mantenendo l'usufrutto) dai Sig.ri **** Omissis ****, rispettivamente ai Sig.ri **** Omissis ****, giusto atto di Donazione del 13.07.1994, trascritto al Reg. Part. 8550/1994;

- b) la creazione della porta di accesso all'unità immobiliare sub 3, mediante la realizzazione di un'apertura nella muratura sul fronte nord del fabbricato;
- c) la realizzazione di n. 2 finestre, una nel soggiorno e l'altra nell'attuale bagno, non previste dal progetto allegato al suddetto Nulla Osta;
- d) una diversa disposizione degli spazi interni;
- e) la realizzazione di un portico, con struttura in ferro e pannelli di copertura tipo isopan, non previsto dal progetto allegato al suddetto Nulla Osta;
- f) la realizzazione, in aderenza al fabbricato principale (adiacente all'ingresso) di un forno, con struttura in muratura, non previsto dal progetto allegato al suddetto Nulla Osta;
- g) la realizzazione di una copertura, con struttura in ferro, sul balcone (posto sul fronte sud dell'unità immobiliare sub 3), così, di fatto, trasformandolo in portico;
- h) la presenza, sulla corte esclusiva dell'immobile pignorato, di strutture precarie, realizzate con materiali vari; dette strutture, adibite per lo più a ricovero di animali da cortile, risultano sismicamente e staticamente non a norma e non possiedono i requisiti di manufatti edilizi.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non ha evidenziato la presenza di richieste, e/o rilascio, di atti amministrativi che giustifichino la realizzazione delle suddette difformità che, pertanto, sono da considerarsi eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo rilasciato.

In merito alle opere difformi di cui al punto e), f), g) ed h), poiché le stesse, tra l'altro, non rispettano i distacchi dai confini, risultano, di fatto, non sanabili; la regolarizzazione urbanistica di dette difformità, dovrà avvenire, pertanto, mediante la loro rimozione e conseguente ripristino dello stato dei luoghi quo ante.

Diversamente, in merito alle difformità di cui ai punti a), b), c) e d), si riferisce che le stesse potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un "Permesso di Costruire in Sanatoria", con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti, viene stimato, in via cautelativa, in circa € 6.000,00, così ripartito:

- Costo stimato, in via cautelativa, per rimozione delle strutture non regolarizzabili = € 2.500,00;
- Costo stimato per Permesso di Costruire in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 2.000,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune Paliano (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, non è emersa la presenza di titoli abilitativi urbanistici, richiesti e/o rilasciati.

Occorre riferire che all'esito delle operazioni di rilievo è emersa la presenza, sul terreno pignorato di alcuni manufatti edilizi; e più precisamente:

- a) un locale deposito, con antistante portico, realizzato con struttura in ferro e pannelli prefabbricati tipo isopan;
- b) alcune strutture precarie, realizzate con materiali vari (staticamente e sismicamente non a norma), adibite, prevalentemente, a ricovero di animali.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non ha evidenziato la presenza di richieste, e/o rilascio, di atti amministrativi che giustifichino la realizzazione delle suddette strutture che, pertanto, sono da considerarsi eseguite in assenza di titolo abilitativo urbanistico.

Dette strutture che, peraltro, non rispettano i distacchi dai confini e dalla strada, non rientrano nelle opere

realizzabili nella zona urbanistica di specie e risultano, di fatto, non sanabili; la regolarizzazione urbanistica dovrà, dunque, avvenire, previa presentazione di una pratica urbanistica che potrà essere la stessa già prevista per la Sanatoria delle difformità riscontrate sul bene Fg. 39 part. 850 sub 3 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva), mediante la loro rimozione, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi quo ante.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai punti a) e b) viene così stimato, in via cautelativa:

- Costo stimato per rimozione locale Deposito e portico = € 2.000,00;

- Costo stimato per rimozione strutture precarie = € 500,00;

Il costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate è, dunque, stimato, in via cautelativa, in circa € 2.500,00, oltre alle spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, già conteggiate con riferimento all'immobile Fg. 39 n. 850 sub 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO, PIANO TERRA

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - VIA COLLE FRATAZZO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

La particella catastale Fg. 22 n. 833, che include le u.i.u. sub 1 e sub 12 pignorate, confina:

- a nord/ovest con le particelle Fg. 22 nn. 1074 – 1073 e 270;
- a sud/ovest con la strada comunale Via Nome di Gesù;
- a sud/est con la particella Fg. 22 n. 273;
- a nord/est con le particelle nn. 694 e 695.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU Fg. 22 n. 833 sub 1 confina:

- a nord con l'atrio condominiale;
- a ovest (fronte ingresso edificio condominiale) con una rampa di accesso carrabile e pedonale;
- a sud con area di corte (fronte prospiciente Via Nome di Gesù);
- a est con una rampa di accesso carrabile.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

La particella catastale Fg. 22 n. 833, che include le u.i.u. sub 1 e sub 12 pignorate, confina:

- a nord/ovest con le particelle Fg. 22 nn. 1074 – 1073 e 270;
- a sud/ovest con la strada comunale Via Nome di Gesù;
- a sud/est con la particella Fg. 22 n. 273;
- a nord/est con le particelle nn. 694 e 695.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU Fg. 22 n. 833 sub 1 confina:

- a nord con cantina sub 11;
- a ovest (ingresso cantina) con garage sub 8;
- a sud con cantina sub 13;
- a est con una rampa scala di accesso piano seminterrato.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,63 mq	82,88 mq	1	82,88 mq	2,90 m	Piano Terra
Balcone scoperto	11,06 mq	11,09 mq	0,25	2,77 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				85,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,65 mq		

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina (piano seminterrato)	5,71 mq	6,25 mq	0,20	1,25 mq	2,60 m	Piano Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				1,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 271, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,53 Piano T
Dal 01/01/1992 al 16/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 271, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 302,13 Piano T
Dal 16/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 833, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 302,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 833, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 85 mq. Totale escluse aree scoperte: 82 mq mq Rendita € 302,13 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 271, Sub. 12 Categoria C2 Cl.6, Cons. 5 mq. Rendita € 0,01 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 16/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 271, Sub. 12 Categoria C2 Cl.6, Cons. 5 mq. Rendita € 10,85 Piano S1
Dal 16/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 833, Sub. 12 Categoria C2 Cl.6, Cons. 5 mq. Rendita € 10,85 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 833, Sub. 12 Categoria C2 Cl.6, Cons. 5 mq. Rendita € 10,85 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	833	1		A2	2	4,5 vani	Totale: 85 mq. Totale escluse aree scoperte: 82 mq	302,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

- la realizzazione di una copertura sul balcone (trasformato, così, in portico) antistante il soggiorno/cucina;
- una diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione;

Per quanto attiene la difformità di cui al punto a), si riferisce che la stessa non richiede l'aggiornamento della planimetria catastale; dette difformità, risulta, infatti urbanisticamente non assentita e per essa, ai fini della presente perizia di stima, si prevede, in via cautelativa, la necessaria rimozione, così ripristinando, di fatto, lo stato di luoghi in conformità a quanto attualmente riportato in catasto. L'aggiornamento della planimetria catastale si rende, tuttavia, necessario, per la difformità di cui al punto b).

Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:

- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	833	12		C2	6	5 mq.	Totale: 6 mq mq	10,85 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo, si riscontra una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Tuttavia, si segnala che l'atto di Compravendita Reg. Part. 8525/1983, indicato nella certificazione notarile come titolo di provenienza del terreno sul quale sarebbe stato realizzato il fabbricato Fg. 22 n. 833 (che include le particelle pignorate sub 1 e sub 12) risulta, invece estraneo alla presente procedura. Infatti il fabbricato part. 833 non è stato realizzato sui terreni distinti al Fg. 22 n. 143 e 144, indicati nel certificato notarile.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono, invece, pervenuti alla debitrice eseguita, per i diritti e le quote indicati nel Pignoramento Immobiliare, giusti titoli di:

- Atto di Compravendita Reg. Part. 6196/1975;
- Denuncia di Successione Reg. Part. 7093/1995, in morte di **** Omissis ****;

il tutto come meglio specificato nel paragrafo sulle Provenienze Ventennali (cfr. All_06 Provenienze Ventennali).

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Tuttavia, si segnala che l'atto di Compravendita Reg. Part. 8525/1983, indicato nella certificazione notarile come titolo di provenienza del terreno sul quale sarebbe stato realizzato il fabbricato Fg. 22 n. 833 (che include le particelle pignorate sub 1 e sub 12) risulta, invece estraneo alla presente procedura. Infatti il fabbricato part. 833 non è stato realizzato sui terreni distinti al Fg. 22 n. 143 e 144, indicati nel certificato notarile.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono, invece, pervenuti alla debitrice eseguita, per i diritti e le quote indicati nel Pignoramento Immobiliare, giusti titoli di:

- Atto di Compravendita Reg. Part. 6196/1975;
- Denuncia di Successione Reg. Part. 7093/1995, in morte di **** Omissis ****;

il tutto come meglio specificato nel paragrafo sulle Provenienze Ventennali (cfr. All_06 Provenienze Ventennali).

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato, a scopo abitativo, da soggetto terzo senza titolo. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile si presentava, esternamente, in sufficiente stato di conservazione, rifinito in parte ad intonaco e tinteggiatura, ed in parte a cortina di mattoni. Gli ambienti interni si presentavano in discreto stato di conservazione. Si rilevano, tuttavia, alcune macchie di umidità da condensa in corrispondenza degli angoli a soffitto della parete di tamponatura del bagno.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 13.02.2023, l'immobile si presentava in pessime condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari. Occorre, tuttavia, precisare che l'accesso all'immobile avviene attraverso una rampa esterna (sia carrabile, che pedonale) e l'atrio condominiale.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari. Occorre, tuttavia, precisare che l'accesso all'immobile avviene attraverso una rampa esterna (sia carrabile, che pedonale), l'atrio condominiale, la scala condominiale e l'u.i.u sub 8 (garage).
Servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Occorre, tuttavia, precisare che per raggiungere ed accedere all'immobile pignorato, occorre attraversare una rampa esterna (sia carrabile, che pedonale) e l'atrio condominiale.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Occorre, tuttavia, precisare che per raggiungere ed accedere all'immobile pignorato, occorre attraversare una

rampa esterna (sia carrabile, che pedonale), l'atrio condominiale, la scala condominiale e l'u.i.u sub 8 (garage).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.85;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura portante, intelaiata, in c.a.;
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a terrazza;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, in parte ad intonaco e tinteggiatura (porzione p.t. subalterno 1) ed in parte a cortina di mattoni. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite, prevalentemente, ad intonaco e tinteggiatura; il bagno, presenta un rivestimento un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 1,90; le pareti dell'angolo cottura ove sono posizionati gli elettrodomestici presentano un rivestimento in maiolica delle pareti fino ad un'altezza di ml 1,60;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in alluminio preverniciato con persiana esterna anch'essa in alluminio preverniciato; le porte interne sono del tipo in legno tamburato;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è dotato di caldaia autonoma alimentata da gas di rete (metano) ed elementi radianti in alluminio.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 13/02/2023, l'immobile pignorato, adibito ad uso residenziale, si presentava, internamente, in pessimo stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.60;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura portante, intelaiata, in c.a.;
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a terrazza;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura e tramezzatura interne sono allo stato grezzo rifinite con un velo di tinteggiatura. Il solaio del soffitto non risulta intonacato.
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è in battuto di cls;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: la porta di accesso alla cantina è del tipo in ferro;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare non risulta dotata di impianti a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava occupato, ad uso abitativo e senza titolo, dalla **** Omissis ****, nuora della debitrice esecutata.

Ai fini della presente perizia immobiliare, viene stimato un canone mensile di locazione pari a €/mensili 250,00.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1975 al 14/12/1992	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Tommaso Ceccaroni## in Paliano.	09/05/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	09/06/1975	6785	6196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	30/05/1975	2539	722
Dal 14/12/1992 al 26/07/2023	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	14/12/1992	88/511	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/06/1995	8921	7093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - CANTINA UBIcata A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1975 al 14/12/1992	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Tommaso Ceccaroni## in Paliano.	09/05/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	09/06/1975	6785	6196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	30/05/1975	2539	722
Dal 14/12/1992 al 26/07/2023	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	14/12/1992	88/511	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/06/1995	8921	7093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 23/06/2017
Reg. gen. 9841 - Reg. part. 1211
Quota: 2/3 della Proprietà
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.870,49
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 10/05/2016
N° repertorio: 523/2016
Note: La presente Ipoteca Giudiziale risulta a carico del Debitore Esecutato: - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 39 n. 850 sub 3 e Fg. 39 n. 896; - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 22 n. 833 sub 1 (ex 271 sub 1) e n. 833 sub 12 (ex 271 sub 12).

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 19/07/2022
Reg. gen. 13284 - Reg. part. 10652
Quota: 2/3 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il presente Verbale di Pignoramento risulta a carico del Debitore Esecutato: - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 39 n. 850 sub 3 e Fg. 39 n. 896; - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 22 n. 833 sub 1 (ex 271 sub 1) e n. 833 sub 12 (ex 271 sub 12).

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone è emerso che l'immobile "de quo" risulta, inoltre, gravato dalla seguente formalità pregiudizievole:

- Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 14/05/2015 rep. 1751, trascritta a Frosinone in data 04/06/2016 Reg. Gen. 8922 reg. Part. 7037, a carico dei Sig.ri **** Omissis ****, per la quota di 1/6 ciascuno (2/6 totali). Detti soggetti non risultano debitori eseguiti nella Procedura Esecutiva in oggetto.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 23/06/2017
Reg. gen. 9841 - Reg. part. 1211
Quota: 2/3 della Proprietà
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.870,49
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 10/05/2016
N° repertorio: 523/2016
Note: La presente Ipoteca Giudiziale risulta a carico del Debitore Esecutato: - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 39 n. 850 sub 3 e Fg. 39 n. 896; - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 22 n. 833 sub 1 (ex 271 sub 1) e n. 833 sub 12 (ex 271 sub 12).

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 19/07/2022
Reg. gen. 13284 - Reg. part. 10652
Quota: 2/3 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il presente Verbale di Pignoramento risulta a carico del Debitore Esecutato: - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 39 n. 850 sub 3 e Fg. 39 n. 896; - **** Omissis **** con riferimento agli immobili Fg. 22 n. 833 sub 1 (ex 271 sub 1) e n. 833 sub 12 (ex 271 sub 12).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Zone Edificate sature" del vigente P.U.C.G. del Comune di Paliano, approvato con delibera di G.R. n.614 del 08/07/2005. Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Zone Edificate sature" del vigente P.U.C.G. del Comune di Paliano, approvato con delibera di G.R. n.614 del 08/07/2005. Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134

comma 1, lett c D.lvo 42/04);

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune Paliano (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 2935-13/69 del 07.07.1969, rilasciato a **** Omissis **** (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Nulla Osta n. 5010-131/71 del 17.11.1971, in Variante al Nulla Osta n.2935-13/69, rilasciato a **** Omissis **** per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, in via Nome di Gesù (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Autorizzazione di Abitabilità del 09.06.1972, pratica n. 131/71 Prot. 2171, rilasciata a **** Omissis **** sul fabbricato ad uso abitazione, in via Nome di Gesù (REPERITA presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta n. 5010-131/71 del 17.11.1971, in Variante al Nulla Osta n.2935-13/69 reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paliano.

Dette difformità riguardano:

- a) la realizzazione di un balcone antistante l'attuale soggiorno cucina (Cfr. elaborato grafico di rilievo), non previsto dal progetto allegato al suddetto Nulla Osta;
- b) una diversa disposizione degli spazi interni;
- c) la realizzazione di una copertura (con struttura in ferro e manto di copertura in lastre di fibrocemento, dall'esame a vista, tipo eternit) del suddetto balcone, così, di fatto, trasformandolo in portico;

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non ha evidenziato la presenza di richieste, e/o rilascio, di atti amministrativi che giustificano la realizzazione del suddetto ampliamento; le stesse, pertanto, sono da considerarsi eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo rilasciato.

In merito alle opere difformi di cui al punto c), poiché le stesse non rispettano i distacchi dai confini, risultano, di fatto, non sanabili; la regolarizzazione urbanistica di dette difformità, dovrà avvenire, pertanto, mediante la rimozione della struttura (in ferro) di copertura del balcone.

Diversamente, in merito alle difformità di cui ai punti a) e b), si riferisce che le stesse potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una "SCIA in Sanatoria per difformità interne", con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai punti a), b) e c) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 5.000,00, così ripartito:

- Costo stimato per rimozione struttura (in ferro) di copertura del balcone = € 1.500,00;
- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 2.000,00.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune Paliano (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 2935-13/69 del 07.07.1969, rilasciato a **** Omissis **** (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Nulla Osta n. 5010-131/71 del 17.11.1971, in Variante al Nulla Osta n.2935-13/69, rilasciato a **** Omissis **** per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, in via Nome di Gesù (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Autorizzazione di Abitabilità del 09.06.1972, pratica n. 131/71 Prot. 2171, rilasciata a **** Omissis **** sul fabbricato ad uso abitazione, in via Nome di Gesù (REPERITA presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta n. 5010-131/71 del 17.11.1971, in Variante al Nulla Osta n.2935-13/69 reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paliano.

Detta difformità riguarda:

- un ampliamento del locale interrato, che include anche il locale cantina pignorato (particella n.833 sub 12) (Cfr. elaborato grafico di rilievo), che risulta così realizzato in parziale difformità dal citato Nulla Osta.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non ha evidenziato la presenza di richieste, e/o rilascio, di atti amministrativi che giustificano la realizzazione del suddetto ampliamento; le stesse, pertanto, sono da considerarsi eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo rilasciato e poiché riguardano un locale parzialmente "fuori terra", risultano, di fatto, non sanabili; la regolarizzazione urbanistica di dette difformità, dovrà avvenire, pertanto, mediante la rimozione/demolizione delle stesse. ed il ripristino dello stato dei luoghi. Tuttavia, nel caso in specie, la demolizione, ed il ripristino dello stato dei luoghi, non potrà avvenire senza pregiudizio di una parte di fabbricato eseguita in conformità, ossia della corrispondente porzione del sovrastante piano terra del fabbricato (più precisamente dell'atrio, al p.t.); di tal ché, in applicazione degli art. 22 e 18 comma 3 della L.R. n.15 del 11/08/2008, aggiornato e modificato dall'art. 2 della L.R. n. 01/2020, si dovrà procedere alla STIMA DELLA SANZIONE prevista in alternativa alla demolizione, stabilita nella misura del doppio del Contributo del Costo di Costruzione delle opere abusive, e determinata, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, come segue:

Sup. difforme (cantina) al Piano Seminterrato (Sd)= mq 6,25;

C.C. - Costo di Costruzione unitario (aggiornamento Lazio 01/06/2022) = pari a circa €/mq 513,16;

C.C. - Costo di Costruzione afferente opera difforme (cantina) = €/mq 513,16 x mq 6,25 = € 3.207,25;

C.C.C. - Contributo Costo Costr. (5/10% del C.C., stimato al 10%, in via cautelativa) = € 3.207,25 x 10% = € 320,725.

SANZIONE doppio del (C.C.C.) = 2 x C.C.C. = 2 x € 320,725 = € 641,45.

Pertanto, la sanzione amministrativa in luogo della demolizione, determinata per la sola porzione afferente all'immobile pignorato Cantina al NCEU Fg. 22 n. 833 sub 12, è stimata in via cautelativa, secondo L.R. n. 01/2020, in Euro 641,45.

La regolarizzazione Urbanistica dovrà avvenire mediante la presentazione di una "DIA/SCIA e/o Permesso in Sanatoria", che potrà essere la stessa già prevista per la Sanatoria delle difformità riscontrate sul bene Fg. 22 n. 833 sub 1 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva).

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate è, dunque, stimato, in via cautelativa, in circa € 641,45, arrotondato a € 650,00 oltre alle spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, già conteggiate con riferimento all'immobile Fg. 22 n. 833 sub 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO TERRA

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA NOME DI GESÙ, PIANO SEMINTERRATO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la natura ed ubicazione dei beni immobili pignorati e tenuto conto che gli stessi appartengono a due distinti debitori esecutati, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 Lotti di Vendita.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra
Trattasi di abitazione, ubicata al piano terra di un fabbricato di civile abitazione (di maggior dimensione) sviluppato su due livelli (p. terra e piano S1), ricadente in una zona periferica del Comune di Paliano e precisamente in Contrada Colle Fratazzo, censita al NCEU al Fg. 39 part. 850 sub 3. Detto immobile, realizzato in epoca remota ed ampliato all'inizio degli anni '70, risulta, internamente, così sviluppato: -PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 43,28 ed h = ml 2.85) composto da: zona soggiorno-cucina (di s.u. pari a circa mq 16,98), camera da letto (di s.u. pari a circa mq 9,95), bagno (di s.u. pari a circa mq 3,95), balcone di sup. utile pari a circa mq 2,53 e corte esterna esclusiva di superficie pari a circa mq 154,00. Attualmente, all'esterno dell'abitazione, risultano presenti alcune strutture, quali un forno e manufatti precari adibiti a ricovero di animali da cortile, che risultano prive di titolo abilitativo urbanistico e per le quali si prevede la rimozione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 850, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.002,00
La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee.
Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 600,00.
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 600,00.
Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:
- l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Paliano e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere agricolo;
- l'età dell'immobile, risalente ad epoca anteriore al 1970;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come mediocre all'esterno e discreto negli ambienti interni;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;

- l'attuale stato di occupazione del bene, occupato dal debitore esecutato;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

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.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo

Trattasi di terreno Seminativo Arborato distinto in catasto Fg. 39 part. 896, ubicato in una zona periferica del Comune di Paliano (in contrada Colle Fratazzo) ricadente in ambito "E.3 Agricolo" del vigente strumento urbanistico comunale. Detto terreno, di forma trapezoidale, giacitura acclive e superficie catastale pari a mq 1.170, risulta attualmente utilizzato a scopo agricolo. Alla data del sopralluogo poteva rilevarsi la presenza, sullo stesso, di circa 25 piante di ulivo e di diversi manufatti adibiti a ricovero di animali da cortile. Occorre segnalare che sul terreno pignorato, in adiacenza alla strada, insiste un fabbricato ad uso deposito (con antistante portico) realizzato con struttura in ferro e pannelli tipo isopan. Detta struttura, così come gli altri manufatti precari presenti sul terreno, risultano privi di titolo abilitativo urbanistico e per essi, ai fini della presente perizia di stima, deve prevedersi la rimozione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 896, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 4.095,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per la stima del Valore medio dei Terreni (VmT), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, differenziati per colture e riferiti alle regioni agrarie della Provincia di Frosinone.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Terreni (VmuT) con coltura e caratteristiche confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1,40.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO PIGNORATO = €/mq 1,40.

Nel caso di specie, a detto valore andrà aggiunto il Valore delle circa n. 25 piante di ulivo presenti sul terreno de quo.

Per praticità e facilità di comprensione dell'elaborato peritale, verrà quindi calcolata l'incidenza di detto valore degli ulivi per mq di terreno pignorato.

Atteso, dunque, che il valore medio di mercato di una pianta di ulivo, avente le caratteristiche di quelle in oggetto, è pari a circa €/cad. 100,00, si avrà:

Valore di mercato n. 25 ulivi = 25 x €/cad. 100,00 = € 2.500,00;

L'incidenza per mq di terreno pignorato, di detto valore stimato, sarà pari a:

Incid. mq = € 2.500,00 / mq 1170,00 = €/mq 2,13;

Sommando detto valore di mercato degli ulivi (ripartito per mq di superficie del terreno pignorato) al valore stimato del terreno agricolo, si avrà:

Valore unitario Complessivo del terreno (comprensivo degli ulivi) = €/mq 1,40 + €/mq 2,13 = €/mq 3,53, arrotondato a €/mq 3,50.

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

- l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Paliano e la vicinanza

alle principali vie di comunicazione;

- le caratteristiche e peculiarità della zona, ricadente in zona E.3 Agricola di Tutela del vigente P.U.C.G. del Comune di Paliano;

- la categoria catastale Seminativo Arborato;

- l'esposizione;

- la forma e giacitura del terreno;

- l'accessibilità diretta dalla strada e la distanza dalla stessa.

- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo, piano Terra	51,67 mq	600,00 €/mq	€ 31.002,00	100,00%	€ 31.002,00
Bene N° 2 - Terreno Paliano (FR) - Via Colle Fratazzo	1170,00 mq	3,50 €/mq	€ 4.095,00	100,00%	€ 4.095,00
				Valore di stima:	€ 35.097,00

Valore di stima: € 35.097,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Bene n.1 - Aggiornamento Planimetria Catastale (DOCFA) - immobile NCEU Fg. 39 n. 850 sub 3	600,00	€
Bene n.1 - Rimozione strutture non sanabili - immobile NCEU Fg. 39 n. 850 sub 3	2500,00	€
Bene n.2 - Rimozione strutture precarie non sanabili - immobile NCT Fg. 39 n. 896	500,00	€
Bene n.2 - Rimozione Locale Deposito (con portico) non sanabile - immobile NCT Fg. 39 n. 896	2000,00	€
Bene n.1 e Bene n.2 - Costo Permesso di Costruire in Sanatoria (comprensivo di Diritti e Sanzione)	1500,00	€
Bene n.1 e Bene n.2 - Spese Tecniche per pratica edilizia Permesso di Costruire in Sanatoria	2000,00	€

Valore finale di stima: € 25.997,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- Aggiornamento della planimetria catastale del Bene n. 1;

- Costi di rimozione strutture non sanabili – Bene n. 1;

-Costi di Rimozione strutture precarie non sanabili – Bene n. 2;

-Costi di Rimozione Locale Deposito (con portico) non sanabile - Bene n. 2;

-Spese per Permesso di Costruire in sanatoria, comprensiva di sanzione e Spese Tecniche – Bene n.1 e Bene n. 2;

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto 1 è stato stimato in via cautelativa, dal sottoscritto CTU,

in complessivi Euro 9.100,00, ripartiti come sopra dettagliatamente specificato.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra
Trattasi di abitazione (al NCEU al Fg. 22 part. 833 sub 1) ubicata al piano terra di un fabbricato di civile abitazione (di maggiori dimensioni) sviluppato su quattro livelli (di cui uno seminterrato), ricadente in una zona semi centrale del Comune di Paliano e precisamente in Via Nome di Gesù. Detto immobile, realizzato all'inizio degli anni '70, risulta, internamente, così sviluppato: -PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 82,88 ed h = ml 2.90) composto da: ingresso/ disimpegno (di s.u. pari a circa mq 7,80), cucina/pranzo (di s.u. pari a circa mq 10,58), soggiorno (di s.u. pari a circa mq 18,36), n. 2 camere da letto (di s.u. complessiva pari a circa mq 28,05), bagno (di s.u. pari a circa mq 5,80), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 0,96) e balcone di sup. utile pari a circa mq 11,06.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 833, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6)
Valore di stima del bene: € 45.680,00
La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee.
Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 800,00.
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 800,00.
Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:
- l'ubicazione semicentrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Paliano e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;
- l'età dell'immobile, risalente ad epoca anteriore al 1970;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come sufficiente all'esterno e discreto negli ambienti interni;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
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
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato
Trattasi di locale adibito a Cantina (al NCEU al Fg. 22 part. 833 sub 12) ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione (di maggiori dimensioni) sviluppato su quattro livelli (di cui uno seminterrato), ricadente in una zona semi centrale del Comune di Paliano e precisamente in Via Nome di Gesù. Detto immobile, realizzato all'inizio degli anni '70, risulta, internamente, così sviluppato: - PIANO SEMINTERRATO (di sup. lorda pari a circa mq 6,25 ed h = ml 2.60) composto da un unico vano, di sup. utile pari a circa mq 5,71, adibito, appunto, a cantina. Occorre segnalare che, ad oggi, l'unità

immobiliare è raggiungibile transitando su un'area adibita a garage che, dalla documentazione catastale in atti, risulta censita con il subalterno 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 833, Sub. 12, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6)

Valore di stima del bene: € 666,67

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto (di cui è parte la cantina pignorata) pari a circa: €/mq 800,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 800,00.

Detto valore stimato per gli immobili residenziali verrà moltiplicato per la superficie convenzionale della cantina, come meglio descritto nel paragrafo sulla consistenza e qui sinteticamente ricordato:

- Sup. lorda cantina pari a mq 6,25;

Applicando il coefficiente per destinazione previsto per le cantine, pari a 0,20, si avrà:

Superficie convenzionale della cantina= mq 6,25 x 0,20 = mq 1,25.

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

- l'ubicazione semicentrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Paliano e la distanza dalle principali vie di comunicazione;

- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;

- l'età dell'immobile, risalente ad epoca anteriore al 1970;

- l'attuale stato di conservazione e manutenzione della cantina, riscontrato come pessimo;

- il livello qualitativo scarso delle finiture e dei materiali utilizzati;

- l'attuale stato di occupazione del bene;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;

- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Terra	85,65 mq	800,00 €/mq	€ 68.520,00	66,67%	€ 45.680,00
Bene N° 4 - Cantina Paliano (FR) - Contrada Nome di Gesù, piano Seminterrato	1,25 mq	800,00 €/mq	€ 1.000,00	66,67%	€ 666,67

Valore di stima:	€ 46.346,67
------------------	-------------

Valore di stima: € 46.346,67

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Bene n.3 - Aggiornamento Planimetria Catastale (DOCFA) - immobile NCEU Fg. 22 n. 833 sub 1	600,00	€
Bene n.3 - Rimozione struttura copertura balcone - immobile NCEU Fg. 22 n. 833 sub 1	1500,00	€
Bene n.4 - Costo Sanzione Regolarizzazione urbanistica della cantina - immobile NCEU Fg. 22 n. 833 sub 12	650,00	€
Bene n.3 e Bene n.4 - Costo SCIA/DIA in Sanatoria (comprensivo di Diritti e Sanzione)	1500,00	€
Bene n.3 e Bene n.4 - Spese Tecniche per pratica edilizia SCIA/DIA in Sanatoria	2000,00	€

Valore finale di stima: € 40.096,67

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- Aggiornamento della planimetria catastale del Bene n. 3;
- Costi di rimozione strutture copertura balcone - Bene n. 3;
- Costo Sanzione Regolarizzazione urbanistica della cantina – Bene n. 4;
- Spese per SCIA/DIA in Sanatoria, comprensiva di sanzione e Spese Tecniche – Bene n.3 e Bene n. 4;

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto 2 è stato stimato in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi Euro 6.250,00, ripartiti come sopra dettagliatamente specificato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Occorre rilevare che l'immobile distinto al NCEU Fg. 39 n. 850 sub 3 è stato pignorato per la quota 1/1 del diritto di Nuda Proprietà.

Tuttavia, come rilevato dal Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, e confermato dalle visure catastali reperite presso l.U.T.E., a seguito della morte degli usufruttuari, Sig.ri ** Omissis ****, avvenuta rispettivamente in data 04/11/2014 e 21/12/1995, si è di fatto consolidato il ricongiungimento dell'usufrutto alla Nuda Proprietà; di tal ché, attualmente il debitore risulterebbe titolare del diritto di Proprietà per la quota di 1/1.**

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 07/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 02/11/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 02/11/2022)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - REGOLARITA' URBANISTICA
- ✓ N° 9 Altri allegati - RELAZIONE DI STIMA RGE 133/2022 - FORMATO PRIVACY