
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	6
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano ..	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	8
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano ..	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	9
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	10
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	11
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	12
Cronistoria Dati Catastali	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	14
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	17
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	18
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	20
Precisazioni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	21
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	21
Patti	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	21
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	22
Stato conservativo.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	22
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	23
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	23

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	24
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	25
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	26
Stato di occupazione	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	26
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	30
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	40
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	43
Normativa urbanistica.....	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	44
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	44

Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	44
Regolarità edilizia.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano.....	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	46
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	48
Vincoli od oneri condominiali	48
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano.....	48
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano..	48
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano.....	49
Stima / Formazione lotti	49
Riserve e particolarità da segnalare.....	55

INCARICO

All'udienza del 27/01/2021, 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 Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

Trattasi di appartamento (censito al NCEU al Fg. 4 part. 803 sub 2) ubicato al piano terra di un fabbricato di civile abitazione a dulce elevazione, con tipologia a "casa isolata". Detto appartamento, dotato di accesso indipendente al piano terra (dall'antistante corte comune sub 5 - BCNC), risulta così sviluppato:

-PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 144,10 ed h = m 2.90) composto da: , ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa 12.75), soggiorno (di s.u. pari a circa mq 12.73), n. 3 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 51,06), cucina (di s.u. pari a circa mq 12.31), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.32) e locale di sgombero (in catasto censito come garage) di s.u. pari a circa 16.14, dotato di accesso indipendente dall'esterno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Trattasi di abitazione (censita al NCEU al Fg. 4 part. 803 sub 4) ubicata al piano primo di un fabbricato di civile abitazione a dulce elevazione, con tipologia a "casa isolata", Detta abitazione, dotata di accesso indipendente al piano primo (raggiungibile, tramite una scala esterna, dall'antistante corte comune sub 5, BCNC), risulta così sviluppata:

-PIANO PRIMO (di sup. lorda pari a circa mq 144,10 ed h = m 2.85) composto da: , ingresso (di s.u. pari a circa 9.04), soggiorno (di s.u. pari a circa mq 21.91), n. 3 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 44,47), cucina/pranzo (di s.u. pari a circa mq 20.77), bagno (di s.u. pari a circa mq 10.42), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 6.98), bagno (di s.u. pari a circa mq 5.04) e n. 2 balconi di s.u. complessiva pari a circa 23.2

Attualmente l'unità immobiliare risulta, inoltre, dotata di un locale pertinenziale indipendente, a semplice elevazione (p.t.), con destinazione d'uso catastale a cantina, realizzato, tuttavia, senza il necessario titolo abilitativo urbanistico; essendo detto fabbricato soggetto a rimozione, in quanto non regolare urbanisticamente e non sanabile (poichè ubicato a confine con strada comunale), si è ritenuto di non dover procedere alla stima del valore di mercato dello stesso.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Trattasi di terreno Seminativo Arborato ubicato in località Valcagnano, distinto al NCT Fg. 4 n. 563 e ricadente in una zona edificabile "C4 Saturazione e Ristrutturazione" del vigente PRG del Comune di Trivigliano.

Detto terreno, di forma irregolare e superficie catastale pari a mq 1.320,00, presenta una giacitura declive con esposizione a sud e risulta dotato di accesso diretto dalla strada comunale. Attualmente risulta parzialmente utilizzato ad uliveto, con la presenza di circa n. 17 piante di ulivo.

Si precisa che, ad oggi, su detto terreno insistono due strutture, ubicate rispettivamente a confine con la strada comunale e con la particella catastale n. 1007, realizzate senza il necessario titolo abilitativo urbanistico. Essendo dette strutture soggetto a rimozione, in quanto non regolari urbanisticamente e non sanabili, si è ritenuto di non dover procedere alla stima del valore di mercato delle stesse.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Trattasi di terreno Seminativo Arborato ubicato in località Valcagnano, distinto al NCT Fg. 4 n. 562 e ricadente in una zona edificabile "C4 Saturazione e Ristrutturazione" del vigente PRG del Comune di Trivigliano.

Detto terreno, di forma regolare e superficie catastale pari a mq 100,00, presenta una giacitura sostanzialmente piana e costituisce, di fatto, uno stradello sterrato di collegamento tra la strada comunale e diversi terreni ubicati all'interno, tra i quali la particella, anch'essa pignorata, Fg. 4 n. 563.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Trattasi di terreno (Area Rurale) ubicato in località Valcagnano, distinto al NCT Fg. 4 n. 224 e ricadente in una zona edificabile "C4 Saturazione e Ristrutturazione" del vigente PRG del Comune di Trivigliano.

Detto terreno, di forma regolare circolare e superficie catastale pari a mq 130,00, presenta una giacitura sostanzialmente piana e costituisce, di fatto, un'aia raggiungibile attraverso uno stradello sterrato (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva), distinto al Fg. 4 n.562.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

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)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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)

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 10/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 10/100)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 10/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 10/100)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

La particella catastale Fg. 4 n. 803, di cui è parte l'unità immobiliare sub 2 pignorata, confina:

- a nord con la particella catastale n. 562;
- ad est con la strada comunale;
- a sud con la particella n. 563;
- ad ovest con la particella catastale n. 563.

L'unità immobiliare (abitazione al p.t.) sub 2 pignorata confina con la corte comune sub 5 (BCNC) su quattro lati e con la sovrastante abitazione distinta al sub 4 (anch'essa pignorata).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

La particella catastale Fg. 4 n. 803, di cui è parte l'unità immobiliare sub 2 pignorata, confina:

- a nord con la particella catastale n. 562;
- ad est con la strada comunale;
- a sud con la particella n. 563;
- ad ovest con la particella catastale n. 563.

L'unità immobiliare (abitazione al p.t. e p. 1) sub 4 pignorata confina con la corte comune sub 5 (BCNC) su quattro lati e con la sottostante abitazione distinta al sub 2 (anch'essa pignorata).

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

La particella catastale pignorata Fg. 4 n. 563 confina:
- a nord con le particella catastale n. 803, n. 562 e n. 224;
- ad est con la strada comunale;
- a sud con le particelle n. 564 e 228;
- ad ovest con la particella catastale n. 1007.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

La particella catastale pignorata Fg. 4 n. 562 confina:
- a nord con la particella n. 878;
- ad est con la strada comunale;
- a sud con le particelle catastali n. 803 e 563;
- ad ovest con la particella catastale n. 224.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

La particella catastale pignorata Fg. 4 n. 224 confina:
- a nord con la particella n. 734;
- ad est con le particelle catastali n.562, n. 878 e 563;
- a sud con le particelle catastali n. 563 e 1007;
- ad ovest con le particelle catastali n. 878 e 1007.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,17 mq	121,65 mq	1,00	121,68 mq	2,90 m	Terra
Garage	16,14 mq	22,45 mq	0,60	13,47 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				135,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,15 mq		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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

Abitazione	118,63 mq	144,10 mq	1,00	144,10 mq	2,85 m	Primo
Balconi	23,25 mq	23,25 mq	0,25	5,81 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				149,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,91 mq		

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1320,00 mq	1320,00 mq	1,00	1320,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1320,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1320,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Rurale	130,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC -
CONTRADA VALCAGNANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/1989 al 21/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,58 Piano P
Dal 21/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,58 Piano P
Dal 01/01/1992 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano P
Dal 11/10/2010 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano P
Dal 11/10/2010 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano P
Dal 29/08/2012 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano P
Dal 27/12/2012 al 21/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano P
Dal 21/05/2014 al 06/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 136mq. Totale escluse aeree scoperte: 136 mq Rendita € 255,65 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, mentre le quote attribuite agli stessi non corrispondono a quelle di cui all'atto di Compravendita del 27/12/2012 Reg. Part. 18928/2012.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1991 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 11/10/2010 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 11/10/2010 al 19/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 19/07/2012 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 29/08/2012 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 27/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 08/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 803, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 161mq. Totale escluse aeree scoperte: 154 mq Rendita € 325,37 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, mentre le quote attribuite agli stessi non corrispondono a quelle di cui all'atto di Compravendita del 27/12/2012 Reg. Part. 18928/2012.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1971 al 24/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 563 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 18 00 Reddito dominicale € 3,25 Reddito agrario € 3,25
Dal 24/04/1989 al 21/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 563 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 20 Reddito dominicale € 2,39 Reddito agrario € 2,39
Dal 21/10/1991 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 563 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 20 Reddito dominicale € 2,39 Reddito agrario € 2,39
Dal 11/10/2010 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 563 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 20 Reddito dominicale € 2,39 Reddito agrario € 2,39
Dal 11/10/2010 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 563 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 20 Reddito dominicale € 2,39 Reddito agrario € 2,39
Dal 29/08/2012 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 563 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 20 Reddito dominicale € 2,39 Reddito agrario € 2,39
Dal 27/12/2012 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 563 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 20 Reddito dominicale € 2,39 Reddito agrario € 2,39

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, mentre le quote attribuite agli stessi non corrispondono a quelle di cui all'atto di Compravendita del 27/12/2012 Reg. Part. 18928/2012.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1971 al 06/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 562 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,18
Dal 06/12/1996 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 562 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,18
Dal 11/10/2010 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 562 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,18
Dal 11/10/2010 al 12/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 562 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,18
Dal 12/05/2011 al 20/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 562 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,18
Dal 20/04/2012 al 20/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 562 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,18
Dal 20/04/2012 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 562 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,18
Dal 29/08/2012 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 562 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,18
Dal 27/12/2012 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 562

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,18
--	--	---

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. In particolare il debitore esecutato **** Omissis **** non risulta tra gli intestatari dell'immobile.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1971 al 06/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 224 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 30
Dal 06/12/1996 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 224 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 30
Dal 11/10/2010 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 224 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 30
Dal 11/10/2010 al 12/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 224 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 30
Dal 12/05/2011 al 20/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 224 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 30
Dal 20/04/2012 al 20/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 224 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 30
Dal 20/04/2012 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 224 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 30
Dal 29/08/2012 al 21/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 224 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 30
Dal 21/11/2016 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 224 Qualità Area Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 30

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. In particolare il debitore esecutato **** Omissis **** non risulta tra gli intestatari dell'immobile.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	803	2		A3	2	5,5 vani	Totale:136 mq. Totale escluse aree scoperte: 136mq mq	255,65 €	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:

a) il cambio della destinazione d'uso del locale indicato in planimetria catastale come Garage (angolo N/O del fabbricato) e, diversamente, oggi, adibito a locale di sgombero (con restringimento dell'apertura di accesso, dall'esterno, allo stesso).

Per quanto attiene la difformità di cui al punto a) si riferisce che non sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto, la regolarizzazione urbanistica di detta difformità dovrà attuarsi mediante il ripristino della originaria destinazione d'uso a Garage, in conformità a quanto attualmente riportato in catasto.

Il costo da sostenere per i lavori necessari a detto ripristino verrà stimato al capitolo riguardante la regolarità urbanistica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	803	4		A3	2	7 vani	Totale:161 mq. Totale	325,37 €	T-1		

								escluse aree scoperte: 154mq mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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:

- una diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione, con la creazione di un secondo locale bagno;
- l'apertura di una nuova finestra sul fronte est del locale soggiorno;
- una diversa forma della scala esterna che conduce dalla corte comune (sub 5) all'ingresso dell'abitazione al p.1;
- il cambio della destinazione d'uso del fabbricato al piano terra, indicato in planimetria catastale come Cantina e, invece, attualmente, adibito ad uso residenziale, con creazione di un locale cucina, un bagno ed una camera da letto; occorre precisare che detto corpo di fabbrica pertinenziale non risulta presente e visibile sulla Foto aerea dell'IGM, Volo del 1984 3600 (Fg. 151-Str. 16/bis-Fot. 337).

Dette difformità non possono essere considerate di lieve entità e pertanto richiederanno l'aggiornamento dell'attuale planimetria catastale, previa regolarizzazione anche della posizione urbanistica.

In particolare si precisa che il corpo di fabbrica di cui alla difformità d), come meglio specificato al capitolo sulla regolarità edilizia, risulta non regolarizzabile urbanisticamente e pertanto se ne prevede la rimozione (Cfr. Capitolo Regolarità Edilizia).

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° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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	
4	563				Seminativo arborato	3	00 13 20 mq	2,39 €	2,39 €		

Corrispondenza catastale

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

a) la presenza, sulla paricella pignorata (a confine ed in adiacenza con la strada comunale), di una struttura in parte in muratura ed in parte in legno (con paletti di ferro e rete metallica), non riportata in mappa catastale ed utilizzata quale deposito (in parte bagno) e locale di ricovero per animali da cortile.

b) la presenza, sulla particella pignorata (in prossimità del confine con la particella n. 1007), di una struttura fatiscente, e collabente, realizzata in legno e lamiera. Detta struttura non possiede i requisiti minimi per essere definita come manufatto edilizio.

La presenza di detta strutture non richiederà l'aggiornamento dell'attuale mappa catastale, poichè, risultando urbanisticamente non regolari, e non sanabili, dovranno necessariamente essere rimosse.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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
4	562				Seminativo arborato	3	00 01 00 mq	0,18 €	0,18 €	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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
4	224				Area Rurale		00 01 30 mq			

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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 TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'abitazione risultava disabitata (in pessimo stato di conservazione) e nella disponibilità dei debitori eseguiti. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'abitazione risultava abitata dalla debitrice eseguita **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dei debitori esegutati. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dei debitori esegutati e dei comproprietari (non esegutati ed estranei alla procedura esecutiva). Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dei debitori esegutati e dei comproprietari (non esegutati ed estranei alla procedura esecutiva). Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'abitazione risultava disabitata ed in pessimo stato di conservazione. Gli ambienti interni, in parte utilizzati come locali di sgombero ed in parte come ricovero di animali domestici, si presentavano insalubri ed in stato di degrado.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'abitazione al piano primo risultava abitata ed in buono stato di conservazione, per evidenziando alcuni problemi di infiltrazioni di acque piovane (provenienti dalla sovrastante copertura) nel locale soggiorno e nella camera da letto poste sul fronte nord del fabbricato.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, il terreno risultava in parte incolto ed utilizzato come area cortilizia del fabbricato distinto alla particella n. 803 (sub 2 e sub 4, pignorate), in parte piantumato ad uliveto ed alberi da frutto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, il terreno si presentava come uno stradello sterrato di collegamento tra la strada comunale ed i terreni ubicati all'interno.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, il terreno si presentava come un'area rurale incolta, rifinita con battuto di cls. Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

L'abitazione in oggetto (u.i.u. part. 803 sub 2), pur non essendo inserita in un contesto condominiale, è dotata di una corte comune (B.C.N.C., distinta in catasto al sub 5 - Cfr. allegato Elaborato planimetrico) all'ulteriore unità immobiliare (u.i.u. sub 4) che compone il fabbricato Fig. 4 part. 803.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'abitazione in oggetto (sub 4), pur non essendo inserita in un contesto condominiale, è dotata di una corte comune (B.C.N.C., distinta in catasto al sub 5 - Cfr. allegato Elaborato planimetrico) all'ulteriore unità immobiliare (sub 2) che compone il fabbricato Fig. 4 part. 803.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non si era a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato. La particella pignorata confina con la strada comunale, con diritto allo stradello sterrato (NCT Fg. 4 n. 562, anch'esso pignorato) attamente utilizzato per accedere alla stessa (Atto di Affrancazione, Notaio Tommaso Ceccaroni in Fiuggi, del 07/06/1971 rep. 5961, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone Reg. Part. 5390 del 24/06/1971, **** Omissis **** affrancava la particella catastale fg. 4 n. 563 e n. 562 con diritto allo stradello Fg. 4 n. 562 ed all'aia Fg. 4 n. 224).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Con atto di Affrancazione, Notaio Tommaso Ceccaroni in Fiuggi, del 07/06/1971 rep. 5961, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone Reg. Part. 5390 del 24/06/1971, il Sig. **** Omissis **** affrancava la particella catastale fg. 4 n. 563, con diritto allo stradello Fg. 4 n. 562 ed all'aia Fg. 4 n. 224.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Con atto di Affrancazione, Notaio Tommaso Ceccaroni in Fiuggi, del 07/06/1971 rep. 5961, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone Reg. Part. 5390 del 24/06/1971, **** Omissis **** affrancava la particella catastale fg. 4 n. 563, con diritto allo stradello Fg. 4 n. 562 ed all'aia Fg. 4 n. 224.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il giorno 01/03/2021, l'immobile pignorato, con destinazione d'uso residenziale, si presentava disabitato, in pessimo stato di conservazione; gli ambienti interni risultavano adibiti a locali di sgombero e ricovero di animali domestici.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: ml 2.90;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'abitazione pignorata è realizzato con struttura portante in muratura;
- SOLAI: per quanto desumibile a vista, i solai sono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'unità immobiliare in oggetto è ubicata al p.t. di un fabbricato a duplice elevazione, dotato di tetto con tipologia a padiglione e manto di copertura con tegole del tipo portoghese;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura risultano, esternamente, prive di tinteggiatura e rifinite ad intonaco. Le pareti di tamponatura, e divisorie degli ambienti interni, risultano rifinite ad intonaco e tinteggiatura, fatta eccezione per il locale catastalmente adibito a

garage che risulta ancora, parzialmente, allo stato grezzo; i locali adibiti a bagno e cucina presentano un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza rispettivamente di circa ml 1,50 e ml 2,00;

- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in marmette di cls e graniglia di marmo;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre sono del tipo con ante, a battente, in legno e vetro singolo, dotate di persiane esterne in legno a doppia anta; le porte interne sono del tipo in legno tamburato ad anta unica battente;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: la dotazione impiantistica risulta fatiscente ed alla luce del pessimo stato di conservazione in cui versa l'unità immobiliare pignorata, la stessa è da considerarsi, di fatto, assente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il giorno 01/03/2021, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione (al p.1), si presentava in buono 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 portante in muratura;
- SOLAI: per quanto desumibile a vista, le strutture dei solai sono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al p.1 di un fabbricato a duplice elevazione, dotato di tetto con tipologia a padiglione e manto di copertura con tegole del tipo portoghese;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura dell'abitazione sono rifinite, esternamente, ad intonaco privo di tinteggiatura. Le pareti di tamponatura e divisorie degli ambienti interni dell'abitazione sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; i locali adibiti a bagno e cucina presentano, inoltre, un rivestimento in maiolica, e/o gres, delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,10 nel bagno fronte ovest, di ml 1,15 nel bagno fronte nord e di ml 1,60 sulla parete retrostante l'angolo cottura della cucina;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna all'abitazione al p.1 risulta realizzata in gres porcellanato;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'abitazione al p.1 sono del tipo in PVC, dotate di doppio vetro, con ante a battente e persiana esterna in alluminio preverniciato; le porte interne sono del tipo in PVC;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'abitazione al p.1 è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è alimentato da una caldaia a pallet con elementi radianti in alluminio.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 01/03/2021, l'immobile pignorato (terreno con destinazione catastale seminativo arborato) presentava le seguenti caratteristiche:

Coltura: parzialmente ad uliveto, con la presenza di circa n. 17 piante di ulivo;

Esposizione: sud;

Caratteristiche del terreno: situato in posizione collinare, presenta una giacitura declive e risulta dotato di accesso diretto dalla strada comunale;

Forma di allevamento: nessuna;

Zona di PRG ed indice di fabbricabilità: Zona C4 Saturazione e Ristrutturazione, con indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = mc/mq$ 0,80; altezza max = mt. 7,50; Distacchi dai confini = ml 5,00; piani

fuori terra= n.2; lotto minimo= mq 700.
Altezza s.l.m.: circa mt. 620,00.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 01/03/2021, l'immobile pignorato (terreno con destinazione catastale seminativo arborato), utilizzato a stradello sterrato, presentava le seguenti caratteristiche:

Coltura: incolto;

Esposizione: - ;

Caratteristiche del terreno: situato in posizione collinare, presenta una giacitura piana e risulta dotato di accesso diretto dalla strada comunale;

Forma di allevamento: nessuna;

Zona di PRG ed indice di fabbricabilità: Zona C4 Saturazione e Ristrutturazione, con indice di fabbricabilità territoriale Ift= mc/mq 0,80; altezza max = mt. 7,50; Distacchi dai confini = ml 5,00; piani fuori terra= n.2; lotto minimo= mq 700.

Altezza s.l.m.: circa mt. 620,00.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il giorno 01/03/2021, l'immobile pignorato (area rurale), utilizzato ad aia, presentava le seguenti caratteristiche:

Coltura: incolto;

Esposizione: - ;

Caratteristiche del terreno: situato in posizione collinare, presenta una giacitura piana e risulta accessibile attraverso uno stradello sterrato (particella n. 562 anch'essa pignorata);

Forma di allevamento: nessuna;

Zona di PRG ed indice di fabbricabilità: Zona C4 Saturazione e Ristrutturazione, con indice di fabbricabilità territoriale Ift= mc/mq 0,80; altezza max = mt. 7,50; Distacchi dai confini = ml 5,00; piani fuori terra= n.2; lotto minimo= mq 700.

Altezza s.l.m.: circa mt. 620,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava libero, disabitato e nella disponibilità dei debitori eseguiti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava abitato dalla debitrice esecutata **** Omissis **** con la sua famiglia.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato, consistente in un terreno parzialmente utilizzato come corte del fabbricato particella n. 803 (con presenza di diverse piante da frutto e ulivi), risultava occupato e nella disponibilità dei debitori esecutati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato, consistente in uno stradello sterrato di collegamento tra la strada comunale ed alcuni terreni ubicati all'interno (ivi comprese le particelle catastali pignorate n. 563 e n. 224, pro quota), risultava libero e nella disponibilità dei comproprietari, ivi compresi i debitori esecutati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato, consistente in un'aia (area rurale), risultava libero e nella disponibilità dei comproprietari, ivi compresi i debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1991 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	21/10/1991	1365/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	25/10/2012	19880	15508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/01/2007 al 11/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	29/01/2007	1368/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/10/2012	18319	14426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	1369/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/10/2012	18320	14427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	2066/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/02/2013	2487	1830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	2066/9990/12	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/2014	7305	6018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012 al 27/12/2012	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.	27/12/2012	67820/19016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/12/2012	24103	18927
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012 al 21/05/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.	27/12/2012	67820/19016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/12/2012	24104	18928
		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 risulta attualmente invariata.

N.B.:

Occorre precisare che all'esito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, con riferimento ai beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, sono emerse alcune incongruenze, e difformità, circa le quote di possesso dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, danti causa dei debitori eseguiti.

In particolare:

- le quote di possesso dei danti causa, così come indicate nelle Denunce di Successione Reg. Part. 14427/2012, Reg. Part. 1830/2013 e Reg. Part. 6018/2014, non corrispondono a quelle indicate nell'Accettazione Tacita di Eredità Reg. Part. 18927/2012 e nell'Atto di Compravendita Reg. Part. 18928/2012 (queste ultime due conformi tra loro).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1991 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	21/10/1991	1365/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	25/10/2012	19880	15508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2007 al 11/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	29/01/2007	1368/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/10/2012	18319	14426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	2066/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/02/2013	2487	1830
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	1369/9990/12		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/10/2012	18320	14427	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	2066/9990/12		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/2014	7305	6018	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/12/2012 al 27/12/2012	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.	27/12/2012	67820/19016		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/12/2012	24103	18927	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/12/2012 al 21/05/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio ##Angelo	27/12/2012	67820/19016		

		Salvi## in Anagni.			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/12/2012	24104	18928
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 risulta attualmente invariata.

N.B.:

Occorre precisare che all'esito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, con riferimento ai beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, sono emerse alcune incongruenze, e difformità, circa le quote di possesso dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, danti causa dei debitori eseguiti.

In particolare:

- le quote di possesso dei danti causa, così come indicate nelle Denunce di Successione Reg. Part. 14427/2012, Reg. Part. 1830/2013 e Reg. Part. 6018/2014, non corrispondono a quelle indicate nell'Accettazione Tacita di Eredità Reg. Part. 18927/2012 e nell'Atto di Compravendita Reg. Part. 18928/2012 (queste ultime due conformi tra loro).

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1991 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	21/10/1991	1365/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	25/10/2012	19880	15508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2007 al	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			

11/10/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ufficio del Registro Frosinone	29/01/2007	1368/9990/12		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/10/2012	18319	14426	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	2066/9990/12		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/02/2013	2487	1830	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	1369/9990/12		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/10/2012	18320	14427	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	2066/9990/12		
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			

		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/2014	7305	6018
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012 al 27/12/2012	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.	27/12/2012	67820/19016	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/12/2012	24103	18927
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012 al 21/05/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.	27/12/2012	67820/19016	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/12/2012	24104	18928
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 risulta attualmente invariata.

N.B.:

Occorre precisare che all'esito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, con riferimento ai beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, sono emerse alcune incongruenze, e difformità, circa le quote di possesso dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, danti causa dei debitori esecutati.

In particolare:

- le quote di possesso dei danti causa, così come indicate nelle Denunce di Successione Reg. Part.

14427/2012, Reg. Part. 1830/2013 e Reg. Part. 6018/2014, non corrispondono a quelle indicate nell'Accettazione Tacita di Eredità Reg. Part. 18927/2012 e nell'Atto di Compravendita Reg. Part. 18928/2012 (queste ultime due conformi tra loro).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1991 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	21/10/1991	1365/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	25/10/2012	19880	15508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2007 al 11/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	29/01/2007	1368/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/10/2012	18319	14426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	2066/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/02/2013	2487	1830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	1369/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/10/2012	18320	14427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	2066/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/2014	7305	6018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012 al 27/12/2012	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.	27/12/2012	67820/19016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/12/2012	24103	18927
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012 al 21/05/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.	27/12/2012	67820/19016	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/12/2012	24104	18928
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 risulta attualmente invariata.

N.B.:

Occorre precisare che all'esito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, con riferimento ai beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, sono emerse alcune incongruenze, e difformità, circa le quote di possesso dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, danti causa dei debitori eseguiti.

In particolare:

- le quote di possesso dei danti causa, così come indicate nelle Denunce di Successione Reg. Part. 14427/2012, Reg. Part. 1830/2013 e Reg. Part. 6018/2014, non corrispondono a quelle indicate nell'Accettazione Tacita di Eredità Reg. Part. 18927/2012 e nell'Atto di Compravendita Reg. Part. 18928/2012 (queste ultime due conformi tra loro).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1991 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	21/10/1991	1365/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	25/10/2012	19880	15508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2007 al 11/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Ufficio del Registro Frosinone	29/01/2007	1368/9990/12	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/10/2012	18319	14426
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	2066/9990/12	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/02/2013	2487	1830
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	1369/9990/12	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/10/2012	18320	14427
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 27/12/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Frosinone	11/10/2010	2066/9990/12	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/2014	7305	6018

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012 al 27/12/2012	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.	27/12/2012	67820/19016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/12/2012	24103	18927
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2012 al 21/05/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.	27/12/2012	67820/19016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/12/2012	24104	18928
		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 risulta attualmente invariata.

N.B.:

Occorre precisare che all'esito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, con riferimento ai beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, sono emerse alcune incongruenze, e difformità, circa le quote di possesso dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, danti causa dei debitori eseguiti.

In particolare:

- le quote di possesso dei danti causa, così come indicate nelle Denunce di Successione Reg. Part. 14427/2012, Reg. Part. 1830/2013 e Reg. Part. 6018/2014, non corrispondono a quelle indicate nell'Accettazione Tacita di Eredità Reg. Part. 18927/2012 e nell'Atto di Compravendita Reg. Part.

18928/2012 (queste ultime due conformi tra loro).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 28/12/2012
Reg. gen. 24105 - Reg. part. 1903
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00
Interessi: € 165.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.
Data: 27/12/2012
N° repertorio: 67821
N° raccolta: 19017

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 14/05/2018
Reg. gen. 7945 - Reg. part. 6016
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBAL DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 08/07/2020
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 6096
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 28/12/2012
Reg. gen. 24105 - Reg. part. 1903
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00
Interessi: € 165.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.
Data: 27/12/2012
N° repertorio: 67821
N° raccolta: 19017

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 14/05/2018
Reg. gen. 7945 - Reg. part. 6016
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **VERBAL DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 08/07/2020
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 6096
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 28/12/2012
Reg. gen. 24105 - Reg. part. 1903
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00

Interessi: € 165.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.
Data: 27/12/2012
N° repertorio: 67821
N° raccolta: 19017

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 14/05/2018
Reg. gen. 7945 - Reg. part. 6016
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBAL DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 08/07/2020
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 6096
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 28/12/2012
Reg. gen. 24105 - Reg. part. 1903
Quota: 20/100 della Proprietà
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00
Interessi: € 165.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.
Data: 27/12/2012
N° repertorio: 67821
N° raccolta: 19017

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 14/05/2018
Reg. gen. 7945 - Reg. part. 6016
Quota: 20/100 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBAL DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 08/07/2020
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 6096
Quota: 20/100 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 28/12/2012
Reg. gen. 24105 - Reg. part. 1903
Quota: 20/100 della Proprietà
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00
Interessi: € 165.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Notaio ##Angelo Salvi## in Anagni.
Data: 27/12/2012
N° repertorio: 67821
N° raccolta: 19017

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 14/05/2018
Reg. gen. 7945 - Reg. part. 6016
Quota: 20/100 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBAL DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 08/07/2020
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 6096
Quota: 20/100 della Proprietà

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "C4 – Saturazione e Ristrutturazione" del P.R.G. del Comune di Trivigliano (Fr), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.12 del 11/07/2003. Inoltre, dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che il fabbricato ricade parzialmente in una 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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "C4 – Saturazione e Ristrutturazione" del P.R.G. del Comune di Trivigliano (Fr), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.12 del 11/07/2003. Inoltre, dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che il fabbricato ricade parzialmente in una 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° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "C4 – Saturazione e Ristrutturazione" del P.R.G. del Comune di Trivigliano (Fr), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.12 del 11/07/2003.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "C4 – Saturazione e Ristrutturazione" del P.R.G. del Comune di Trivigliano (Fr), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.12 del 11/07/2003, avente i seguenti indici di edificabilità:

Lotto minimo = mq 700,00;

Indice di fabbricabilità territoriale Ift= 0,80 mc/mq;

Altezza massima= mt 7,50 con max 2 piani fuori terra;

Distacchi dai confini= mt 5,00;

Distacchi dalle strade= art. 26, 27 e 28 del Reg. Es. - D.L. 285/92.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "C4 – Saturazione e Ristrutturazione" del P.R.G. del Comune di Trivigliano (Fr), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.12 del 11/07/2003,

avente i seguenti indici di edificabilità:

Lotto minimo = mq 700,00;

Indice di fabbricabilità territoriale Ift= 0,80 mc/mq;

Altezza massima= mt 7,50 con max 2 piani fuori terra;

Distacchi dai confini= mt 5,00;

Distacchi dalle strade= art. 26, 27 e 28 del Reg. Es. - D.L. 285/92;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è parte di un edificio realizzato in epoca remota, antecedente al 01/09/1967 (Cfr. titolo di provenienza, Atto di Compravendita, Notaio **** Omissis **** in Anagni, rep. 67820 del 27/12/2012, Reg. Part. 18928/2012).

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

- Istanza di Condono Edilizio (ai sensi dell'art.31 della Legge 47/85 e succ.mod.) del 29/03/1986, prot. 914, Pratica Edilizia n.119, presentata a nome di **** Omissis ****, per l'avvenuta realizzazione, entro il 1974, di una porzione (un piano fuori terra di volume pari a mc 445,44) di un fabbricato residenziale di complessivi due piani fuori terra, comprendente due abitazioni, ricadente sulla particella censita al NCT al Fg. 4 n. 563.

Attualmente la pratica edilizia risulta ancora incompleta e carente degli elaborati grafici e della documentazione richiesta dall'Ente Comunale con comunicazione di "Richiesta Documentazione Integrativa" del 26/01/2002, prot. 516.

A quanto riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale, la Concessione in Sanatoria potrà essere rilasciata ad avvenuta integrazione della suddetta documentazione.

Occorre precisare che, stante l'assenza di documentazione grafica allegata alla Domanda di Condono, non è possibile attestare con certezza l'oggetto delle opere abusive, che, dai dati a disposizione, sembrerebbero riguardare, presumibilmente, il piano primo del fabbricato allora censito al NCT Fg. 563 (attualmente part. n. 803).

Più complesso il discorso circa la verifica della conformità urbanistica, poiché, ad oggi, come riferito, non risultano presenti, presso il Comune di Trivigliano, planimetrie relative al bene pignorato (Fg. 4 n. 803 sub 2, p.t.).

Di tal ché, la sola planimetria esistente del bene "de quo" è quella catastale depositata in data 17/07/1989. Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e detta planimetria (che attesta la conformazione e consistenza del bene all'anno 1989) emergono, come già riferito, alcune difformità riguardanti:

a) il cambio della destinazione d'uso del locale indicato in planimetria catastale come Garage (angolo N/O del fabbricato) e, diversamente, oggi, adibito a locale di sgombero (con restringimento dell'apertura di accesso, dall'esterno, allo stesso).

Detta difformità potrà essere regolarizzata mediante ripristino dello stato quo ante (destinazione d'uso Garage), previa presentazione di una "SCIA in Sanatoria", con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00. Si specifica che detta SCIA riguarderà anche la regolarizzazione

delle difformità riscontrate in merito al Bene n.2 (Fg. 4 n.803 sub 4) e Bene n.3 (NCT Fg. 4 n.563) della presente procedura esecutiva.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata viene stimato, in via cautelativa, in circa € 4.500,00, così ripartito:

- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 1.500,00
- Costi stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00
- Costo opere murarie per ripristino originaria dimensione dell'accesso dall'esterno al garage, stimato in via cautelativa in circa € 1.500,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile in oggetto è parte di un edificio realizzato in epoca remota, antecedente al 01/09/1967 (Cfr. titolo di provenienza, Atto di Compravendita, Notaio **** Omissis **** in Anagni, rep. 67820 del 27/12/2012, Reg. Part. 18928/2012).

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

- Istanza di Condono Edilizio (ai sensi dell'art.31 della Legge 47/85 e succ.mod.) del 29/03/1986, prot. 914, Pratica Edilizia n.119, presentata a nome di **** Omissis ****, per l'avvenuta realizzazione, entro il 1974, di una porzione (un piano fuori terra di volume pari a mc 445,44) di un fabbricato residenziale di complessivi due piani fuori terra, comprendente due abitazioni, ricadente sulla particella censita al NCT al Fg. 4 n. 563.

Attualmente la pratica edilizia risulta ancora incompleta poiché carente degli elaborati grafici e della documentazione richiesta dall'Ente Comunale con comunicazione di "Richiesta Documentazione Integrativa" del 26/01/2002, prot. 516. A quanto riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale, la Concessione in Sanatoria potrà essere rilasciata ad avvenuta integrazione della suddetta documentazione.

Occorre precisare che, stante l'assenza di documentazione grafica allegata alla Domanda di Condono, non è possibile attestare con certezza l'oggetto delle opere abusive, che, dai dati a disposizione, sembrerebbero riguardare, presumibilmente, il piano primo del fabbricato allora censito al NCT Fg. 563 (attualmente part. n. 803).

- S.C.I.A. prot. 1955 del 12/06/2013, presentata dalla debitrice eseguita Sig.ra **** Omissis ****, in qualità di proprietaria dell'immobile per la quota di 1/2, per lavori di manutenzione straordinaria, riguardanti l'unità immobiliare, in via Rasella, distinta al NCEU Fg. 4 n.803 sub 4, piano primo.

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo richiesto, e/o rilasciato, ossia la S.C.I.A. prot. 1955 del 12/06/2013, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trivigliano.

Dette difformità riguardano:

a) una diversa forma della scala esterna che conduce dalla corte comune (sub 5) all'ingresso dell'abitazione al p.1;

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trivigliano (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustificano la realizzazione delle suddette opere difformi; di talché, le stesse sono da considerarsi realizzate in difformità dal titolo abilitativo richiesto.

Detta difformità potrà essere regolarizzata mediante la presentazione della medesima "SCIA in

Sanatoria" avente ad oggetto le difformità riscontrate in merito al Bene n.1 e Bene n.3 di cui alla presente procedura esecutiva, i cui costi sono già stati indicati nella trattazione del Bene n.1.

Occorre inoltre precisare che da ulteriori accertamenti effettuati sulla scorta di Aerofotogrammi dell'I.G.M., il fabbricato a semplice elevazione ad uso cantina, censito come pertinenza dell'abitazione al p.1 (Fig. 4 n. 803 sub 4), non risultava presente e visibile alla data del 1984 (in particolare del Volo del 1984 quota 3600, Foglio 151 - Str. 16/bis - Fot. 337).

Detto fabbricato risulta inoltre realizzato a confine con la strada pubblica comunale, non tenendo dunque conto dei distacchi stradali previsti per legge.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione di detto fabbricato che pertanto è da considerarsi realizzato senza titolo abilitativo. La regolarizzazione urbanistica di detta difformità, dovrà avvenire, pertanto, mediante la rimozione del fabbricato, previa presentazione della medesima SCIA in Sanatoria di cui sopra.

I Costi per la demolizione del fabbricato vengono stimati, in via cautelativa, in circa € 5.000,00.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che il terreno ricade parzialmente in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trivigliano (Fr), con riferimento all'immobile pignorato (nella attuale forma e consistenza) ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, non è emersa la presenza di richieste e/o rilascio di Titoli Abilitativi, quali Concessioni Edilizie, Licenze e/o Sanatorie.

All'esito del sopralluogo, effettuato in data 01.03.2021, e dal confronto tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale attuale, sono emerse alcune difformità riguardanti:

a) la presenza, sulla paricella pignorata (a confine ed in adiacenza con la strada comunale), di una struttura in parte in muratura ed in parte in legno (con paletti di ferro e rete metallica), non riportata in mappa catastale ed utilizzata quale deposito (ed in parte bagno) e locale di ricovero per animali da cortile.

b) la presenza, sulla particella pignorata (in prossimità del confine con la particella n. 1007), di una struttura fatiscente, e collabente, non idonea staticamente e sismicamente, realizzata in legno e lamiera. Detta struttura non possiede i requisiti minimi per essere classificata come manufatto edilizio. Come riferito, l'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trivigliano (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi che giustifichino la realizzazione delle suddette strutture; di tal ché, le stesse sono da considerarsi realizzate senza il necessario titolo abilitativo e non sanabili.

La regolarizzazione urbanistica di dette difformità, dovrà, pertanto, avvenire mediante la rimozione delle strutture stesse.

I costi per la suddette rimozioni vengono così stimati, in via cautelativa:

- Costi rimozione struttura di cui al punto a) = € 3.500,00;

- Costi rimozione struttura di cui al punto b) = € 500,00.

Le suddette rimozioni potranno avvenire previa presentazione della medesima "SCIA in Sanatoria"

prevista per la regolarizzazione delle difformità riscontrate circa il Bene n.1 ed il Bene n.2, entrambi oggetto della presente procura esecutiva.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Dall'esame della Tavola B del PTPR della Regione Lazio emerge che il terreno ricade in una 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° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

Dall'esame della Tavola B del PTPR della Regione Lazio emerge che il terreno ricade in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - CONTRADA VALCAGNANO

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano, pertanto, noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano, pertanto, noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano, pertanto, noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano, pertanto, noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA RASELLA, SNC - LOCALITÀ VALCAGNANO

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano, pertanto, noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la natura, consistenza ed ubicazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, il sottoscritto CTU ritiene necessario procedere alla formazione di un Unico Lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano
Trattasi di appartamento (censito al NCEU al Fg. 4 part. 803 sub 2) ubicato al piano terra di un fabbricato di civile abitazione a dulce elevazione, con tipologia a "casa isolata". Detto appartamento, dotato di accesso indipendente al piano terra (dall'antistante corte comune sub 5 - BCNC), risulta così sviluppato: -PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 144,10 ed h = m 2.90) composto da: , ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa 12.75), soggiorno (di s.u. pari a circa mq 12.73), n. 3 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 51,06), cucina (di s.u. pari a circa mq 12.31), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.32) e locale di sgombero (in catasto censito come garage) di s.u. pari a circa 16.14, dotato di accesso indipendente dall'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 803, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.575,00
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 del Borsino Immobiliare e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, 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 500,00.
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 500,00.
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 Trivigliano, la vicinanza con la località turistica termale di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente a vocazione agricola ma ricadente in zona di PRG C4 Saturazione e Ristrutturazione;
- l'età dell'immobile residenziale, realizzato in data antecedente al 01/09/1967;

- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come pessimo;
- il livello qualitativo medio/basso delle finiture e dei materiali presenti;
- l'attuale stato di occupazione del bene;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- la quota in vendita dell'immobile = $1/1 = 100\%$;
- 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** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano
Trattasi di abitazione (censita al NCEU al Fg. 4 part. 803 sub 4) ubicata al piano primo di un fabbricato di civile abitazione a dolce elevazione, con tipologia a "casa isolata", Detta abitazione, dotata di accesso indipendente al piano primo (raggiungibile, tramite una scala esterna, dall'antistante corte comune sub 5, BCNC), risulta così sviluppata: -PIANO PRIMO (di sup. lorda pari a circa mq 144,10 ed h = m 2.85) composto da: , ingresso (di s.u. pari a circa 9.04), soggiorno (di s.u. pari a circa mq 21.91), n. 3 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 44,47), cucina/pranzo (di s.u. pari a circa mq 20.77), bagno (di s.u. pari a circa mq 10.42), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 6.98), bagno (di s.u. pari a circa mq 5.04) e n. 2 balconi di s.u. complessiva pari a circa 23.2 Attualmente l'unità immobiliare risulta, inoltre, dotata di un locale pertinenziale indipendente, a semplice elevazione (p.t.), con destinazione d'uso catastale a cantina, realizzato, tuttavia, senza il necessario titolo abilitativo urbanistico; essendo detto fabbricato soggetto a rimozione, in quanto non regolare urbanisticamente e non sanabile (poichè ubicato a confine con strada comunale), si è ritenuto di non dover procedere alla stima del valore di mercato dello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 803, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 119.928,00

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 del Borsino Immobiliare e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio 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 periferica dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Trivigliano, la vicinanza con la località turistica termale di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente a vocazione agricola ma ricadente in zona di PRG C4 Saturazione e Ristrutturazione;
- l'età dell'immobile residenziale, realizzato in data antecedente al 01/09/1967, ma oggetto di ristrutturazione nel corso del 2013;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come buono;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali presenti;
- l'attuale stato di occupazione del bene;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- la quota in vendita dell'immobile = $1/1 = 100\%$;
- 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° 3** - Terreno edificabile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano

Trattasi di terreno Seminativo Arborato ubicato in località Valcagnano, distinto al NCT Fg. 4 n. 563 e ricadente in una zona edificabile "C4 Saturazione e Ristrutturazione" del vigente PRG del Comune di Trivigliano. Detto terreno, di forma irregolare e superficie catastale pari a mq 1.320,00, presenta una giacitura declive con esposizione a sud e risulta dotato di accesso diretto dalla strada comunale. Attualmente risulta parzialmente utilizzato ad uliveto, con la presenza di circa n. 17 piante di ulivo. Si precisa che, ad oggi, su detto terreno insistono due strutture, ubicate rispettivamente a confine con la strada comunale e con la particella catastale n. 1007, realizzate senza il necessario titolo abilitativo urbanistico. Essendo dette strutture soggetto a rimozione, in quanto non regolari urbanisticamente e non sanabili, si è ritenuto di non dover procedere alla stima del valore di mercato delle stesse.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 563, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 33.000,00

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.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Terreni (VmuT) con potenzialità edificatoria confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 25,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO PIGNORATO = €/mq 25,00.

Quota in vendita relativa ad 1/1 della proprietà = 100%.

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 Trivigliano, la distanza dal centro turistico termale di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione;

- le caratteristiche e peculiarità della zona, ricadente in una zona di PRG C4 "Saturazione e Ristrutturazione", avente i seguenti indici di edificabilità:

Lotto minimo = mq 700,00;

Indice di fabbricabilità territoriale Ift= 0,80 mc/mq;

Altezza massima= mt 7,50 con max 2 piani fuori terra;

Distacchi dai confini= mt 5,00;

Distacchi dalle strade= art. 26, 27 e 28 del Reg. Es. - D.L. 285/92;

- l'attuale stato del terreno che si presenta in parte adibito a giardino, in parte incolto; - l'esposizione;

- la forma e giacitura del terreno;

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

- la quota del diritto di proprietà posto in vendita= $1/1 = 100\%$;

- 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° 4** - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano
Trattasi di terreno Seminativo Arborato ubicato in località Valcagnano, distinto al NCT Fg. 4 n. 562 e ricadente in una zona edificabile "C4 Saturazione e Ristrutturazione" del vigente PRG del Comune di Trivigliano. Detto terreno, di forma regolare e superficie catastale pari a mq 100,00, presenta una giacitura sostanzialmente piana e costituisce, di fatto, uno stradello sterrato di collegamento tra la strada comunale e diversi terreni ubicati all'interno, tra i quali la particella, anch'essa pignorata, Fg. 4 n. 563.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 562, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/100)
Valore di stima del bene: € 500,00
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.
Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Terreni (VmuT) con potenzialità edificatoria confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 25,00.
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO PIGNORATO = €/mq 25,00.
Quota in vendita relativa ad 20/100 della proprietà = 20%.
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 Trivigliano, la distanza dal centro turistico termale di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, ricadente in una zona di PRG C4 "Saturazione e Ristrutturazione", avente i seguenti indici di edificabilità:
Lotto minimo = mq 700,00;
Indice di fabbricabilità territoriale Ift= 0,80 mc/mq;
Altezza massima= mt 7,50 con max 2 piani fuori terra;
Distacchi dai confini= mt 5,00;
Distacchi dalle strade= art. 26, 27 e 28 del Reg. Es. - D.L. 285/92;
- l'attuale stato del terreno che si presenta in parte adibito a giardino, in parte incolto;
- l'esposizione;
- la forma e giacitura del terreno;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- la quota del diritto di proprietà posto in vendita= 20/100 = 20%;
- 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° 5** - Terreno ubicato a Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano
Trattasi di terreno (Area Rurale) ubicato in località Valcagnano, distinto al NCT Fg. 4 n. 224 e ricadente in una zona edificabile "C4 Saturazione e Ristrutturazione" del vigente PRG del

Comune di Trivigliano. Detto terreno, di forma regolare circolare e superficie catastale pari a mq 130,00, presenta una giacitura sostanzialmente piana e costituisce, di fatto, un'aia raggiungibile attraverso uno stradello sterrato (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva), distinto al Fg. 4 n.562.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 224, Qualità Area Rurale

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/100)

Valore di stima del bene: € 650,00

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.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Terreni (VmuT) con potenzialità edificatoria confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 25,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO PIGNORATO = €/mq 25,00.

Quota in vendita relativa ad 20/100 della proprietà = 20%.

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 Trivigliano, la distanza dal centro turistico termale di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione;

- le caratteristiche e peculiarità della zona, ricadente in una zona di PRG C4 "Saturazione e Ristrutturazione", avente i seguenti indici di edificabilità:

Lotto minimo = mq 700,00;

Indice di fabbricabilità territoriale Ift= 0,80 mc/mq;

Altezza massima= mt 7,50 con max 2 piani fuori terra;

Distacchi dai confini= mt 5,00;

Distacchi dalle strade= art. 26, 27 e 28 del Reg. Es. - D.L. 285/92;

- l'attuale stato del terreno che si presenta in parte adibito a giardino, in parte incolto;

- l'esposizione;

- la forma e giacitura del terreno;

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

- la quota del diritto di proprietà posto in vendita= 20/100 = 20%;

- 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 Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Contrada Valcagnano	135,15 mq	500,00 €/mq	€ 67.575,00	100,00%	€ 67.575,00
Bene N° 2 - Appartamento Trivigliano (FR) - Via	149,91 mq	800,00 €/mq	€ 119.928,00	100,00%	€ 119.928,00

Rasella, snc - Località Valcagnano					
Bene N° 3 - Terreno edificabile Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	1320,00 mq	25,00 €/mq	€ 33.000,00	100,00%	€ 33.000,00
Bene N° 4 - Terreno Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	100,00 mq	25,00 €/mq	€ 2.500,00	20,00%	€ 500,00
Bene N° 5 - Terreno Trivigliano (FR) - Via Rasella, snc - Località Valcagnano	130,00 mq	25,00 €/mq	€ 3.250,00	20,00%	€ 650,00
Valore di stima:					€ 221.653,00

Valore di stima: € 221.653,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA per Regolarizzazione Urbanistica difformità riscontrate sul Beni n.1, Bene n.2 e Bene n.3 (comprensiva di Spese Tecniche)	3000,00	€
Costi per opere i ripristino difformità urbanistiche Bene n.1 (Fig. 4 n.803 sub 2, p.t.) - ripristino garage	1500,00	€
Aggiornamento Planimetria Catastale Bene n. 2 (Abitazione Fig. 4 n. 803 sub 4, p.1 e p.t)	600,00	€
Costi per opere i ripristino difformità urbanistiche Bene n.2 (Fig. 4 n.803 sub 4, p.1 e p.t.) - rimozione fabbricato cantina pertinenziale	5000,00	€
Costi per opere di ripristino difformità urbanistiche Bene n.3 (Fig. 4 n.563) - rimozione fabbricato locale di sgombero e ricovero animali	3500,00	€
Costi per opere di ripristino difformità urbanistiche Bene n.3 (Fig. 4 n.563) - rimozione struttura fatiscente e collabente a confine con part. 1007	500,00	€

Valore finale di stima: € 207.553,00

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:

- l'AGGIORNAMENTO delle planimetrie catastali particella Fig.4 n.803 sub4;
- la SCIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE DIFFORMI BENE n.1, BENE n.2 e BENE n.3;
- COSTI PER RIPRISTINO DIFFORMITA' BENE n.1;
- COSTI PER RIPRISTINO DIFFORMITA' BENE n.2;
- COSTI PER RIPRISTINO DIFFORMITA' BENE n.3 (fabb. loc. di sgombero e ricov. animali);
- COSTI PER RIPRISTINO DIFFORMITA' BENE n.3 (struttura fatiscente e collabente);

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.1 è stato stimato, complessivamente in Euro 14.100,00, ripartiti come sopra specificato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Occorre precisare che all'esito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, con riferimento ai beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, sono emerse alcune incongruenze, e difformità, circa le quote di possesso dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, danti causa dei debitori esegutati.

In particolare:

- le quote di possesso dei danti causa, così come indicate nelle Denunce di Successione Reg. Part. 14427/2012, Reg. Part. 1830/2013 e Reg. Part. 6018/2014, non corrispondono a quelle indicate nell'Accettazione Tacita di Eredità Reg. Part. 18927/2012 e nell'Atto di Compravendita Reg. Part. 18928/2012 (queste ultime due conformi tra loro).

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 25/06/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 01/03/2021)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 01/03/2021)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI (Aggiornamento al 01/03/2021)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 08/05/2021)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 07/02/2021)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 21/05/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 21/05/2021)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - REGOLARITA' URBANISTICA (Aggiornamento al 14/06/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - RELAZIONE DI STIMA RGE 101/0202 FORMATO PRIVACY (Aggiornamento al 25/06/2021)