

---

TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.



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

**Esecuzione Immobiliare 155/2019 del R.G.E. riunita all'Esecuzione Immobiliare  
171/2022**

**Integrazione a seguito dell'udienza del 10.01.2024**



promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO



Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II n.2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni .....	9
Stato conservativo .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II - <b>Bene N° 3</b> - Terreno PART. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II - <b>Bene N° 4</b> - Terreno PART. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II .....	13
Titolarità .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II - <b>Bene N° 3</b> - Terreno PART. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II - <b>Bene N° 4</b> - Terreno PART. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II .....	13
Confini .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno part. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno part. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II .....	14
Consistenza .....	14

<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno part. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Terreno part. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno part. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno part. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	16
Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno part. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Terreno part. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	17
Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II - <b>Bene N° 3</b> - Terreno part. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II - <b>Bene N° 4</b> - Terreno part. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	17
Stato conservativo.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno part. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Terreno part. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	18
Stato di occupazione.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno PART. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II <b>Bene N° 4</b> - Terreno PART. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno PART. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Terreno PART. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II - <b>Bene N° 3</b> - Terreno PART. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II - <b>Bene N° 4</b> - Terreno PART. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	20
Normativa urbanistica.....	22

Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno PART. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	24



## INCARICO

All'udienza del 27/11/2019, il sottoscritto Ing. Scarponi Paola, con studio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - 03100 - Frosinone (FR), email \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PEC \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Tel. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Fax \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

In data 06/11/2022 la G.E. Dott.ssa Simona Di Nicola ha disposto la riunione della procedura n. 171/2022 alla procedura portante n. 155/2019. I beni, complessivamente appresi alla procedura, oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II n.2, con ampia corte di pertinenza.
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II
- **Bene N° 3** - Terreno PART. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II
- **Bene N° 4** - Terreno PART. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II

L'avviso di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alla parte a mezzo Raccomandata 1 A/R; dopo vari tentativi e l'irreperibilità dei debitori è stato possibile effettuare il sopralluogo il giorno 23/06/2023.

La scrivente, recatasi presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente al Custode, riscontrava la presenza del debitore esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che acconsentiva allo svolgimento delle operazioni peritali. Nel corso dell'accesso è stata possibile la sola ricognizione dall'esterno della recinzione, del fabbricato alla PART. 220; è stato possibile visionare l'interno e procedere al rilievo dello stato dei luoghi del fabbricato alla PART. 265 e dei terreni alle PART.LLE 266 e 95.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II N.2**

Trattasi di **villino unifamiliare** con corte esterna di pertinenza sito nel Comune di Paliano, contrada Colle Canino II, zona periferica a circa 3 km dal cento cittadino, distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 2 PART. 220**.

Il lotto, che presenta una discreta pendenza, è completamente recintato mediante muretto di altezza variabile e soprastante recinzione metallica; l'accesso avviene - da strada vicinale collegata alla SR 155 di Fiuggi - mediante due cancelli, carrabile e pedonale, su cortile di pertinenza destinato a parcheggio, orto e giardino.

Il fabbricato, che si articola su tre piani, è suddiviso in: piano seminterrato (S1), composto da ingresso, grande ambiente destinato a soggiorno con adiacente angolo cottura, piccolo disimpegno con wc, ulteriore ambiente destinato a cantina oltre intercapedine perimetrale (lato N e lato E) destinata a cantina/deposito e portico; piano terra (PT), collegato al piano seminterrato mediante scala interna, si compone di cinque camere, quattro bagni, un ampio portico lato E, oltre balcone lato S; l'ultimo livello, piano sottotetto (ST), si articola in tre camere, due bagni oltre piccolo disimpegno.

Nel corso del sopralluogo, sulla corte di pertinenza del fabbricato, si è rilevata la presenza di ulteriori corpi quali: ampio portico avente struttura in metallo e copertura a falde con annesso forno in muratura; un locale cantina realizzato sfruttando la pendenza del terreno mediante terrazzamenti in blocchi di tufo; locale in muratura destinato a cantina/deposito con piccola tettoia in aderenza realizzata senza titolo, per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione; locale uso pollaio con tettoia in legno sprovvista dei titoli autorizzativi, per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione.

Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente. (cfr. all. N° 1 - Documentazione fotografica)

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Trattasi di **laboratorio artigianale** sito nel Comune di Paliano, contrada Colle Canino II, zona periferica a circa 3 km dal cento cittadino, distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 2 PART. 265**.

L'accesso al lotto avviene dalla PART. 266 (appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura) mediante cancello metallico sulla corte esterna, destinata ad area di manovra, deposito materiali e verde. Le PART. 266 e 265 risultano attigue, senza soluzione di continuità.

Il fabbricato, articolato su unico livello, presenta struttura mista in ferro con copertura in lamiera e consta di unico ambiente destinato a magazzino con ampia tettoia in aderenza.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di un piccolo manufatto, sprovvisto di titolo abilitativo e non sanabile, per il quale nel seguito della presente saranno calcolati gli oneri di demolizione.

L'immobile, in stato di abbandono, è sprovvisto di impiantistica e versa in pessime condizioni di manutenzione: all'interno del magazzino, sotto la tettoia e sul terreno sono depositati materiali edili provenienti da demolizioni, infissi, numerosi sacchi di calce ormai in stato di degrado, parti di ponteggio, attrezzature edili di vario tipo, profili in ferro, arredi e scaffali per ufficio in pessimo stato, fotocopiatrici e plotter di vecchia costruzione non funzionati, oltre a tanto altro materiale abbandonato che abbisogna di smaltimento. Per detti materiali sono stati calcolati gli oneri di rimozione e smaltimento.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

**Terreno** distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 2 PART. 266** di superficie catastale pari *4.362 mq*, presenta conformazione planimetrica semi regolare e giacitura in pendenza, alla data dei sopralluoghi risultava in parte pavimentato (nella parte prospiciente la PART. 265) ed in parte destinato a verde. L'accesso avviene - da strada vicinale Colle Canino II - mediante un cancello metallico. Detto terreno consente l'accesso alla PART. 265 (appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura esecutiva).

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di un manufatto in muratura, sprovvisto di titolo abilitativo e non sanabile, per il quale nel seguito della presente saranno calcolati gli oneri di demolizione. Sul terreno sono depositati materiali edili provenienti da demolizioni, infissi, numerosi sacchi di calce ormai in stato di degrado, parti di ponteggio, attrezzature edili di vario tipo, profili in ferro, arredi e scaffali per ufficio in pessimo stato, fotocopiatrici e plotter di vecchia costruzione non funzionati, oltre a tanto altro materiale abbandonato che abbisogna di smaltimento. Per detti materiali sono stati calcolati gli oneri di rimozione e smaltimento.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

**Terreno** distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 2 PART. 95** di superficie catastale pari *7.370 mq*, presenta conformazione planimetrica semi regolare e giacitura in pendenza, alla data dei sopralluoghi risultava in parte recintato ed in parte sprovvisto di recinzione. Sul terreno che per la maggior parte si presenta incolto, nella porzione prospiciente la strada di accesso, si è rilevata la presenza di alcuni residui di materiali edili, oltre materiale di vario genere in stato di abbandono. Per detti materiali sono stati calcolati gli oneri di rimozione e smaltimento.

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II n.2, con ampia corte di pertinenza.

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; **la ricerca dei titoli di provenienza del complesso immobiliare costituente il lotto risulta incompleta; non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

La scrivente ha effettuato ulteriori visure ipotecarie oltre a ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di ROMA 4, al fine di integrare la provenienza attestata nel certificato notarile e verificare la continuità delle trascrizioni. A riguardo si rileva che i debitori esecutati sono nella titolarità del bene oggetto di Procedura a seguito di Dichiarazione di Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrata a Roma al n. 9 volume 166 il 19/07/2002. (cfr. all. N° 2 - Dichiarazione di successione)

**Detta dichiarazione, non risulta trascritta presso la Conservatoria di Frosinone e, non risulta, l'accettazione tacita di eredità relativamente alla quota di 1/3 della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.**

## TITOLARITÀ

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

- ✓ \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (**Proprietà 1/3**)
- ✓ \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (**Proprietà 1/3**)

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

- ✓ \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (**Proprietà 1/3**)

*Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.*

- ✓ \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (**Proprietà 1/3**)

L'unità immobiliare in oggetto risulta di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di *Dichiarazione di successione* in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 19/07/2002, registrata presso l'Ufficio del registro di ROMA 4 al n. 9 vol. 166, ma non trascritta presso la Conservatoria di Frosinone.

**Non risulta in atti l'accettazione tacita di eredità relativa ai beni pignorati relativamente alla quota di 1/3 della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.**

Con Atto di cessione di diritti - Notaio SCIUMBATA del 25/09/2012, il debitore ha trasferito, in ottemperanza alle obbligazioni assunte in sede di separazione, i suoi diritti pari ad 1/3 sull'immobile in esame alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In forza di Sentenza n. 14897/2018 il Tribunale di Roma ha dichiarato l'inefficacia nei confronti del Creditore procedente del suddetto Atto; pertanto, ai fini della Procedura esecutiva, la proprietà è rimasta in capo all'esecutato.

Presso il competente ufficio del Comune di Roma, è stato richiesto l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali, dal quale emerge che con atto del 23/01/2006 n. 23853, a rogito Notaio Maria D'Angelo, i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Emerge, inoltre, che con atto del 17/09/2007 n. 12644, a rogito Notaio Andrea PANTALANI, i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno stipulato convenzioni matrimoniali - Fondo patrimoniale. (cfr. all. N° 3 - Estratto di matrimonio)

## CONFINI

Il fabbricato alla **PART. 220** del **FOGLIO 2** confina:

- lato **NORD** con Strada vicinale - Contrada Colle Canino II
- lato **EST** con la PART. 316 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- lato **SUD** con la PART. 265 appartenente alla stessa proprietà e non oggetto di procedura esecutiva.
- salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Taverna	75,00 mq	90,00 mq	0,75	67,50 mq	2,65 m	S1
Cantina	24,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	2,65 m	S1
Portico	20,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	S1
Cantina/intercapedine	32,00 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	2,60 m	S1
Atrio/ingresso	15,20 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,65 m	S1
Abitazione	95,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,70 m	T
Portico	18,50 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	T
Balcone	15,50 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	50,00 mq	63,00 mq	0,50	20,79 mq	3,00 m/1,00m	ST
Pensilina con forno	45,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	2,70 max	T
Locale cantina	11,90 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,10 m	S1

Cantina/deposito	17,75 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	1,80 m	S1
Locale pollaio	22,70 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	2,10 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>275,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>275,84 mq</b>		

Il fabbricato, che si articola su tre piani, è suddiviso in: piano seminterrato (S1), composto da ingresso, grande ambiente destinato a soggiorno con adiacente angolo cottura, piccolo disimpegno con wc, ulteriore ambiente destinato a cantina oltre intercapedine perimetrale (lato N e lato E) destinata a cantina/deposito; piano terra (PT), collegato al piano seminterrato mediante scala interna, composto di cinque camere, quattro bagni, un ampio portico lato E, oltre balcone lato S; l'ultimo livello, piano sottotetto (ST), si articola in tre camere, due bagni oltre piccolo disimpegno.

Nel corso del sopralluogo, sulla corte di pertinenza del fabbricato, si è rilevata la presenza di ulteriori corpi quali: pensilina avente struttura in metallo e copertura a falde con annesso forno in muratura, locale cantina, locale in muratura destinato a cantina/deposito (con piccola tettoia in aderenza per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione) con soprastante zona pavimentata e locale uso pollaio (con tettoria in legno per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione).

Nelle suddette superfici non è stata inclusa la corte esterna, che sarà opportunamente considerata nella determinazione del valore unitario di stima. Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 18/03/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 220
Dal 18/03/1998 al 23/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 220 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 vani Rendita € 772,10 Piano S1-T-1
Dal 23/03/2002 al 25/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 220 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 vani Rendita € 772,10 Piano S1-T-1
Dal 25/09/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 220 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 215 mq Rendita € 772,10 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 220 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 215 mq Rendita € 772,10 Piano S1-T-1

*L'immobile, così come da certificato catastale allegato alla presente, risulta formalmente intestato alla Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di Atto di cessione di diritti - Notaio SCIUMBATA del 25/09/2012. Ai fini della Procedura in oggetto, a seguito di Sentenza n. 14897/2018, il Tribunale di Roma ha dichiarato l'inefficacia nei confronti del Creditore procedente del suddetto Atto; pertanto, la proprietà è rimasta in capo all'esecutato. (Cfr. all. N°4 - Certificato catastale).*

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	220			A2	2	11,5 vani	215 mq	772,1 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

All' esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. all. N°5 - Planimetria catastale).

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

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

**Totale somme per aggiornamento catastale: € 750,00**

### PRECISAZIONI

**La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente risulta incompleta.** La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dalla sottoscritta) agli Uffici preposti ed è stato possibile ricostruire la provenienza, constatando l'assenza dell'accettazione tacita di eredità della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (cfr. all. N°6 - Ispezioni ipotecarie)

**Quanto rilevato nella presente relazione deriva dal precedente sopralluogo effettuato il 13/04/2022. Nel corso del sopralluogo del 23 giugno scorso, è stata possibile la sola ricognizione esterna del fabbricato.**

### STATO CONSERVATIVO

Alla data dei sopralluoghi l'immobile si presentava, internamente ed esternamente, in stato di conservazione e manutenzione, buono.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato negli anni 70', consta di struttura portante in muratura di blocchi di tufo, solai di piano del tipo latero cementizio prefabbricato e copertura parte a tetto e parte a terrazzo.

L'altezza interna utile degli ambienti al piano S1 è pari a circa ml. 2,65; al piano terra è pari a ml. 2,70 circa; al piano sottotetto h. min. pari a 1,00 ml - h. max pari a 3,00 ml. Le finestre sono per la maggior parte in legno, alcune sono in pvc con doppi vetri, le schermature esterne sono in legno, così come le porte interne e i portoni di ingresso. I rivestimenti interni di bagno e cucina sono in ceramica, così come i pavimenti interni ad esclusione di alcune camere da letto che presentano pavimentazione in parquet. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e funzionanti, tuttavia non è stata riscontrata alcuna documentazione riguardante la loro realizzazione a norma di legge. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti in alluminio.

### STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato il 13/04/2022, la villetta risulta occupata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come abitazione.

La scrivente ha acquisito presso il competente ufficio del Comune di Paliano, il certificato di residenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal quale ne emerge l'iscrizione nell'anagrafe della popolazione residente in Contrada Colle

Canino II. (cfr. all. N°7 – Certificati anagrafici)

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1/3 a seguito di Dichiarazione di Successione del 2002 ha trasferito, con Atto del 25/09/2012 - Notaio SICUMBATA, in ottemperanza alle obbligazioni assunte in sede di separazione, i suoi diritti pari ad 1/3 sull'immobile in esame alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel corso del sopralluogo del 23 giugno scorso, è stata possibile la sola ricognizione esterna dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1976 al 19/07/2002	**** Omissis ****	<b>Donazione e Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio MARIO MAIO	25/01/1976		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	18/02/1976	2406	2171
Dal 19/07/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 29/07/2012 al 22/05/2019	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - Cessione diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio SCIUMBATA Gabriele	25/09/2012	2467	1399
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	27/09/2012	18153	14280
Dal 22/05/2019	**** Omissis ****	<b>Annotazione a trascrizione - Inefficacia parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	18/07/2018	14897/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.C. dei Registri I.I. di	22/05/2019	8217	760

		Frosinone		
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b> <b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2021	**** Omissis ****	<b>Annotazione a trascrizione - Inefficacia parziale</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b> <b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Terni	15/03/2019	464/2019
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b> <b>Reg. part.</b>
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	17/05/2021	7833 769
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b> <b>Vol. N°</b>
Dal 15/06/2022	**** Omissis ****	<b>Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b> <b>Raccolta N°</b>
		Notaio SCIUMBATA Gabriele	25/09/2012	2497
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b> <b>Reg. part.</b>
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	15/06/2022	11019 8827

Con ANNOTAZIONE del 22/05/2019, è stata trascritta la Sentenza n. 14897/2018 pubblicata il 18.07.2018 del Tribunale Civile di Roma, mediante la quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti del Creditore procedente dell'Atto di cessione di diritti del 25.09.2012 - Notaio Sciumbata, stipulato tra i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con ANNOTAZIONE del 17/05/2021, è stata trascritta la sentenza del Tribunale di Terni, mediante la quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti della CASSA DI RISPARMIO DI ORVETO SPA dell'Atto di cessione di diritti del 25.09.2012 - Notaio Sciumbata, stipulato tra i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento - manca Accettazione tacita eredità RANALDI Mario della Debitrice Sig.ra GIACOBBE;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile in oggetto è pervenuto ai debitori esecutati, per diritti pari ad 2/3 della proprietà, mediante Dichiarazione di Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrata a Roma al n. 9 volume 166 il 19/07/2002. Non risulta trascritta presso la Conservatoria di Frosinone, la l'accettazione tacita di eredità relativamente alla quota di 1/3 della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Frosinone il 20/05/2016  
Reg. gen. 8374 - Reg. part. 6185

Quota: 1/3

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Note:** La formalità è relativa alla citazione per accertare e dichiarare inefficace ex art. 2901, l'Atto a rogito notaio SCIUMBATA, R.P. 14280, R.G. 18153, del 27/09/2012 con cui il Debitore esecutato cedeva a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i diritti pari ad 1/3 relativi all'immobile in oggetto. La formalità è relativa anche ad altri soggetti non oggetto della presente.

- **Domanda giudiziale - Dichiarazione di nullità atti**

Trascritto a Frosinone il 20/07/2016

Reg. gen. 12083 - Reg. part. 8989

Quota: 1/3

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Note:** La formalità è relativa alla richiesta di inefficacia dell'atto stipulato in Roma, Notaio SCIUMBATA, R.P. 14280, R.G. 18153, con il quale il debitore esecutato ha ceduto alla moglie i diritti a lui spettanti (proprietà per 1/3) sull'immobile oggetto di procedura esecutiva.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 20/09/2019

Reg. gen. 14845 - Reg. part. 11601

Quota: 1/3

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Note:** La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è creditrice nei confronti del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della somma di euro 406.121,60 oltre spese ed interessi. Ai fini del recupero del predetto importo si sottopone a pignoramento la quota pari ad 1/3 dell'abitazione su tre livelli sita in Paliano F.2 PART. 220.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 17/10/2022

Reg. gen. 18463 - Reg. part. 14829

Quota: 1/3

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paliano e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del Piano Urbanistico Comunale Generale, il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona E1 - Agricola** (cfr. all. N°8 - Stralcio PRG). Risulta, inoltre interessato da **Vincolo idrogeologico** in base al R.G. 30/12/1923.

Dall'indagine svolta dalla scrivente, e dall'esame del PTPR, si riscontra che il bene non ricade in ZONA tutelata paesaggisticamente (cfr. all. N°9 - Stralcio PTPR).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paliano, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata mezzo PEC il 20 gennaio 2020, è emerso che l'immobile risulta legittimato da permesso di **Costruire in sanatoria N. 137 del 04/01/2005**, ai sensi della Legge 47/1985, relativo ai lavori di ampliamento e cambio di destinazione d'uso del Fabbricato sito in Paliano censito al N.C.E.U. nel FOGLIO 2 part. 200. (cfr. all. N°10 - Titoli abilitativi).

Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo reperito presso l'Ufficio Tecnico, ad eccezione di lievi difformità planimetriche al piano seminterrato relative alla demolizione di una tramezzatura nel portico ed a difformità interne nella cantina. Sulla corte di pertinenza, in difformità dal titolo, sono state realizzate due tettoie in aderenza ai locali cantina e pollaio.

Le difformità interne, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in Sanatoria, con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.000,00.

Le opere difformi sulla corte esterna, non risultano sanabili e, pertanto, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità all'ultimo progetto approvato. Gli oneri per la rimozione, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, ammontano a circa € 1.000,00, oltre € 1.000,00 per spese tecniche.

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

- SCIA in sanatoria = € 1.000,00
- Demolizioni per ripristino stato dei luoghi in conformità alla normativa vigente = € 1.000,00;
- Spese Tecniche = € 1.000,00.

**Totale somme per regolarizzazione urbanistica: € 3.000,00**

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II
- **Bene N° 3** - Terreno PART. 266 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II
- **Bene N° 4** - Terreno PART. 95 ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**  
**- BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBIcato A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II - BENE**  
**N° 4 - TERRENO PART. 95 UBIcato A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. (cfr. all. N° 12 – Ispezioni ipotecarie aggiornate)

#### **TITOLARITÀ**

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**  
**- BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBIcato A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II - BENE**  
**N° 4 - TERRENO PART. 95 UBIcato A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà degli esecutati in forza di:

- Atto Notaio SALVI del 31.10.1995, trascritto presso la C.C. dei R.R. Immobiliari di Frosinone il 27.11.1991 R.P. 15755 - R.G. 18840; relativo al terreno al FOGLIO 2 PART. 219 che mediante successivo frazionamento ha originato le attuali PARTICELLE 265 e 266;
- Atto Notaio GIORGI del 06.05.2004, trascritto presso la C.C. dei R.R. Immobiliari di Frosinone il 12.05.2004 R.P. 7936 - R.G. 12265, relativo al terreno al FOGLIO 2 PART. 95.

Presso il competente ufficio del Comune di Roma, è stato richiesto l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal quale emerge che con atto del 23/01/2006 n. 23853, a rogito Notaio Maria D'Angelo, i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. all. N° 3 - Estratto di matrimonio)

## CONFINI

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Il fabbricato alla PART. 265 del FOGLIO 2 confina:

- lato *NORD* con la PART. 220 appartenente alla stessa proprietà e non oggetto di procedura esecutiva.
- lato *EST* con la PART. 316 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- lato *SUD* con la PART. 265 appartenente alla stessa proprietà e non oggetto di procedura esecutiva;
- salvo altri.

### **BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Il terreno alla PART. 266 del FOGLIO 2 confina:

- lato *NORD* con la PART. 220 appartenente alla stessa proprietà e non oggetto di procedura esecutiva.
- lato *EST* con la PART. 316 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- lato *SUD* con la PART. 95 appartenente alla stessa proprietà e non oggetto di procedura esecutiva;
- salvo altri.

### **BENE N° 4 - TERRENO PART. 95 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Il fabbricato alla PART. 95 del FOGLIO 2 confina:

- lato *NORD* con la PART. 266 appartenente alla stessa proprietà e non oggetto di procedura esecutiva.
- lato *NORD* con la PART. 316 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- lato *ESR* con Strada vicinale - Contrada Colle Canino II;
- salvo altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	42,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	4,00 m/5,00 m	T
Tettoia	120,00 mq	120,00 mq	0,5	60,00 mq	4,00 m/5,00 m	T
Tettoia	90,00	90,00	0,2	18,00 mq	3,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>122,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>122,00 mq</b>		

Il fabbricato consta di locale magazzino con antistante tettoia con struttura metallica e copertura in lamiera. Una ulteriore tettoia, realizzata tra la recinzione perimetrale ed il fabbricato, è costituita da tubi per ponteggio e pannelli di lamiera. Nel corso del sopralluogo, in aderenza al fabbricato, si è rilevata la presenza di un ulteriore corpo, non riportato negli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria, per i quali saranno previsti gli oneri di demolizione.

La corte esterna a servizio del fabbricato non è stata computata nelle suddette superfici, ma concorrerà a determinare il valore unitario di stima. Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato (cfr. all. N° 1 - Documentazione fotografica).

### BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4362,00 mq	4362,00 mq	1	4362,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4362,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4362,00 mq</b>		

Terreno agricolo di consistenza catastale pari a mq. 4.362.

### BENE N° 4 - TERRENO PART. 95 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7370,00 mq	7370,00 mq	1	7370,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7370,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7370,00 mq</b>		

Terreno agricolo di consistenza catastale pari a mq. 7.370.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1996 al 21/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 265 Categoria C2 Cl.8, Cons. 42 mq Rendita € 123,64 Piano T
Dal 21/10/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 265 Categoria C3 Cl.3, Cons. 46 mq Rendita € 135,41 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 2, Part. 265 Categoria C3 Cl.3, Cons. 46 mq Superficie catastale 61 mq Rendita € 135,41 Piano T

**BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1976 al 31/10/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 219 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 51 90 Reddito dominicale € 32,16 Reddito agrario € 29,48
Dal 31/10/1991 al 17/07/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 219 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 51 90 Reddito dominicale € 32,16 Reddito agrario € 29,48
Dal 17/07/1996 al 16/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 266 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 43 62 Reddito dominicale € 27,03 Reddito agrario € 24,78

**BENE N° 4 - TERRENO PART. 95 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1975 al 09/07/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 95 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 73 70 Reddito dominicale € 45,68 Reddito agrario € 41,87
Dal 07/09/1991 al 06/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 95 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 73 70 Reddito dominicale € 45,68 Reddito agrario € 41,87
Dal 06/05/2004 al 16/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 95 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 73 70 Reddito dominicale € 45,68 Reddito agrario € 41,87

**DATI CATASTALI****BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	265			C3	3	46 mq	61 mq	135,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non risulta in atti la planimetria catastale dell'immobile; si rileva, inoltre, che l'inserimento in mappa del fabbricato risulta errato e non rispondente alla realtà. (cfr. all. N°13 – Estratto di mappa part. 265).

Dette difformità richiederanno la presentazione di un Tipo Mappale per il corretto posizionamento in mappa del fabbricato, oltre alla relativa pratica DOCSA per la presentazione della planimetria.

Il costo da sostenere per l'aggiornamento della stessa è stimato in circa € 2.000,00, ripartiti in:

-Spese Tecniche € 1.800,00;

-Diritti erariali per aggiornamento € 200,00.

**Totale somme per aggiornamento catastale: € 2.000,00**

**BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

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
2	266				Seminativo arborato	1	00 43 62 mq	27,03 €	24,78 €	

**BENE N° 4 - TERRENO PART. 95 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

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
2	95				Seminativo arborato	1	00 73 70 mq	45,65 €	41,87 €	

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II - BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II - BENE N° 4 - TERRENO PART. 95 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Nel corso del sopralluogo - sulle PART.LLE 265, 266 e 95 - si è rilevata la presenza di numerosi materiali depositati sui terreni. Trattasi di: materiali edili provenienti da demolizioni, infissi, numerosi sacchi di calce ormai in stato di degrado, parti di ponteggio, attrezzature edili di vario tipo, profili in ferro, arredi e scaffali per ufficio in pessimo stato, fotocopiatrici e plotter di vecchia costruzione non funzionanti, scaffali e faldoni con documenti; residui di guaina e materiale bituminoso provenienti da demolizioni, pneumatici, oltre a tanto altro materiale abbandonato che abbisogna di smaltimento.

Gli oneri di rimozione e smaltimento, quantificati in base al bollettino della Regione Lazio ed a seguito di informazioni assunte presso operatori del settore ammonta a circa € 15.000,00.

**Totale somme per smaltimento: € 15.000,00**

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Alla data dei sopralluoghi l'immobile si presentava, internamente ed esternamente, in pessimo stato di conservazione e manutenzione. L'immobile abbisogna di un radicale intervento di ristrutturazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

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

**BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Sul terreno, così come riscontrato nel corso dei sopralluoghi, è ubicata la strada di accesso al fabbricato alla PART. 265.

**BENE N° 4 - TERRENO PART. 95 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Il fabbricato, consta di struttura portante in ferro, tamponatura in blocchi di cls e copertura a due falde con pannelli in lamiera. L'altezza max è pari a 5 ml. Internamente risulta al grezzo e privo di finiture. Non vi è la presenza di impiantistica, ad eccezione dell'impianto elettrico; **i locali non risultano agibili**. L'immobile nel suo complesso abbisogna di un radicale intervento di ristrutturazione.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Terreno agricolo di conformazione planimetrica semi regolare e giacitura in pendenza, alla data dei sopralluoghi risultava in parte pavimentato ed in parte incolto.

**La scrivente, con pec del 04.08.2023, ha richiesto presso il competente ufficio del Comune di Paliano, il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di procedura esecutiva. La richiesta, nonostante i numerosi solleciti, non è ancora stata evasa dall'Ente.**

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Terreno agricolo di conformazione planimetrica semi regolare e giacitura in pendenza, alla data dei sopralluoghi risultava incolto.

**La scrivente, con pec del 04.08.2023, ha richiesto presso il competente ufficio del Comune di Paliano, il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di procedura esecutiva. La richiesta, nonostante i numerosi solleciti, non è ancora stata evasa dall'Ente.**

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

All'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente il 23/06/2023, il laboratorio risultava libero. **I locali, stante l'assenza di impiantistica, oltre alla presenza di numerosi materiali e rifiuti di vario genere, non risultano agibili.**

**BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II BENE N° 4 - TERRENO PART. 95 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

All'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente il 23/06/2023, i terreni risultano liberi.

**DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE TERRENI**

La scrivente ha quantificato il canone relativo ai terreni, distinti al N.C.T. nel FOGLIO 2 particelle 266-95, della superficie complessiva di circa ha 1,20, prendendo in considerazione l'ubicazione in zona periferica, con caratteristiche prettamente agricole del Comune di Paliano, e l'estensione e giacitura non del tutto regolare, anzi, buona parte non è pianeggiante a causa di pendenze abbastanza accentuate che presentano marcate

irregolarità. Si rappresenta, inoltre, che l'accesso alla PART. 265, avviene attraverso La PART. 266. In considerazione di quanto sopra, considerando la particolare ed irregolare conformazione complessiva del lotto, avendo interpellato i vicini per eventuali cessioni in affitto (abbastanza negative), considerando, inoltre, il particolare periodo economico, dall'esame delle tabelle dei canoni di ogni Regione, la scrivente, essendo difficile individuare sul posto le diverse e precise tipologie del terreno, ha ritenuto opportuno considerare un lotto unico di circa ha 1,20 ed applicare un canone medio di affitto annuo pari ad € 150,00/ ha. In definitiva si ritiene che l'importo del canone, relativo ai terreni, rappresentati dalle particelle di cui sopra, sia pari ad € 180,00/anno.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1991 al 16/09/2023	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo SALVI	31/10/1991	21756	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	27/11/1991	18840	15755
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto del 1991 è relativo al trasferimento del terreno al FOGLIO 2 mappale 219 che ha originato le attuali PART.LLE 265 e 266.

#### BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1991 al 16/09/2023	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo SALVI	31/10/1991	21756	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	27/11/1991	18840	15755
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

L'atto del 1991 è relativo al trasferimento del terreno al FOGLIO 2 mappale 219 che ha originato le attuali PART.LLE 265 e 266.

#### BENE N° 4 - TERRENO PART. 95 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1991 al 12/05/2004	**** Omissis ****	<b>Ordinanza di affrancazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pretura di Frosinone Sezione di Anagni	09/07/1991	3258	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	05/08/1991	13134	11160
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2004 al 16/09/2023	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giorgio GIORGI	06/05/2004	87321	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	12/05/2004	12265	7936
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**  
**- BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II - BENE**  
**N° 4 - TERRENO PART. 95 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 09/05/2012  
 Reg. gen. 8698 - Reg. part. 700  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 358.700,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 307.165,88  
 Spese: € 28.537,35  
 Interessi: € 23.016,77  
 Percentuale interessi: 2,50 %  
 Rogante: Tribunale di Bergamo  
 Data: 23/04/2012  
 N° repertorio: 1688/2012

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 19/04/2013  
 Reg. gen. 8555 - Reg. part. 532  
Quota: 3/4 della PART. 265 – Quota: 2/4 della PART. 266 e PART. 95.  
 Importo: € 500.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 406.319,46  
 Rogante: Tribunale civile di Roma  
 Data: 12/03/2012  
 N° repertorio: 16271/2012
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 RUOLO  
 Iscritto a Frosinone il 05/11/2019  
 Reg. gen. 17451 - Reg. part. 2368  
Quota: 1/2 della PART. 265 – Quota: 1/2 della PART. 266 e PART. 95.  
 Importo: € 477.056,50  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 238.528,25  
 Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione  
 Data: 04/11/2019  
 N° repertorio: 166429719
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e avviso addebito esecutivo  
 Iscritto a Frosinone il 19/11/2019  
 Reg. gen. 18278 - Reg. part. 2494  
Quota: 1/2 della PART. 265 – Quota: 1/2 della PART. 266 e PART. 95.  
 Importo: € 281.061,80  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 140.530,90  
 Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione  
 Data: 15/11/2019  
 N° repertorio: 17029

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 17/10/2022  
 Reg. gen. 18463 - Reg. part. 14829  
 Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paliano e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del Piano Urbanistico Comunale Generale, il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona E1 - Agricola (cfr. all. N°8 - Stralcio PRG). Risulta, inoltre interessato da Vincolo idrogeologico in base al R.G. 30/12/1923.

Dall'indagine svolta dalla scrivente, e dall'esame del PTPR, si riscontra che il bene non ricade in ZONA tutelata paesaggisticamente (cfr. all. N°9 - Stralcio PTPR).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paliano, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata mezzo PEC il 10/03/2023, è emerso che l'immobile risulta legittimato da permesso di Costruire in sanatoria N. 95/95 PROT. 14461 22/10/2002. (cfr. all. N°14 - Titoli abilitativi SUB. 265).

Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo reperito presso l'Ufficio Tecnico, ad eccezione di un piccolo manufatti realizzato in aderenza al corpo principale.

Gli oneri per la demolizione, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, ammontano a circa € 1.500,00 (compresa IVA), oltre € 500,00 per spese tecniche.

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

- Demolizioni per ripristino stato dei luoghi in conformità alla normativa vigente = € 1.500,00;
- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00.

Totale somme per regolarizzazione urbanistica: € 2.000,00

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### BENE N° 3 - TERRENO PART. 266 UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II

Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevata la presenza di un manufatto in muratura, in pessimo stato e parzialmente diruto, ubicato sulla PART. 266, ubicato in aderenza al muro di contenimento. All'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune si è rilava una Domanda di Sanatoria n. 77/97, relativa ad un manufatto da destinare a riserva idrica, ubicato sulla particella in esame. Con nota prot. 6583 del 25/06/1997 il Comune di Paliano comunica la determinazione di Diniego.

Per quanto sopra, i manufatti risultano totalmente abusivi e non sanabili; gli oneri di demolizione e rimessa in pristino, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, ammontano a circa € 1.500,00, oltre € 500,00 per spese tecniche. Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti risulta così ripartito:

- Demolizioni per ripristino stato dei luoghi in conformità alla normativa vigente = € 1.500,00;
- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00.

Totale somme per regolarizzazione urbanistica: € 2.000,00

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALIANO (FR) - CONTRADA COLLE CANINO II**

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che sul terreno alla PART. 95 insiste una recinzione ed un cancello metallico sprovvisto di titolo abilitativo; pertanto da demolire.

Totale oneri regolarizzazione urbanistica € 500,00.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

**La scrivente, in base a quanto disposto dal Giudice all'udienza del 10 gennaio 2024, ha così riformulato i due lotti oggetto della presente relazione:**

#### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II n.2, con ampia corte di pertinenza.

Trattasi di villino unifamiliare con corte esterna di pertinenza sito nel Comune di Paliano, contrada Colle Canino II, zona periferica a circa 3 km dal centro cittadino, distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 2 PART. 220**.

Il lotto, che presenta una discreta pendenza, è completamente recintato mediante muretto di altezza variabile e soprastante recinzione metallica; l'accesso avviene - da strada vicinale collegata alla SR 155 di Fiuggi - mediante due cancelli, carrabile e pedonale, su cortile di pertinenza destinato a parcheggio, orto e giardino.

Il fabbricato, che si articola su tre piani, è suddiviso in: piano seminterrato (S1), composto da ingresso, grande ambiente destinato a soggiorno con adiacente angolo cottura, piccolo disimpegno con wc, ulteriore ambiente destinato a cantina oltre intercapedine perimetrale (lato N e lato E) destinata a cantina/deposito e portico; piano terra (PT), collegato al piano seminterrato mediante scala interna, si compone di cinque camere, quattro bagni, un ampio portico lato E, oltre balcone lato S; l'ultimo livello, piano sottotetto (ST), si articola in tre camere, due bagni oltre piccolo disimpegno. Nel corso del sopralluogo, sulla corte di pertinenza del fabbricato, si è rilevata la presenza di ulteriori corpi quali: ampio portico avente struttura in metallo e copertura a falde con annesso forno in muratura; un locale cantina realizzato sfruttando la pendenza del terreno mediante terrazzamenti in blocchi di tufo; locale in muratura destinato a cantina/deposito con piccola tettoia in aderenza realizzata senza titolo, per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione; locale uso pollaio con tettoia in legno sprovvista dei titoli autorizzativi, per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione. Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente. (cfr. all. N° 1 - Documentazione fotografica)

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 2, Part. 220, Categoria A2**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/3)**

Valore di stima del bene: **€ 50.565,61**

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 dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune e la vicinanza con le arterie che collegano ai comuni limitrofi ed al Capoluogo;
- le caratteristiche e peculiarità della zona;
- l'età dell'immobile;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come molto buono;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

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

Per l'area di interesse - R3, l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a:

- ville - villini €/mq 590,00 - 700,00.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione. Il rallentamento del mercato, già in atto dalla seconda metà del 2022 e l'aumento dei tassi d'interesse del 2023, sta frenando ulteriormente le vendite e di conseguenza sta facendo abbassare i prezzi degli immobili.

Per quanto sopra, a parere della scrivente, considerando inoltre il particolare periodo economico negativo e vigente da diversi anni, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad 550,00 €/mq. Detto importo comprende anche la corte a servizio dell'immobile.

Il valore finale del fabbricato sarà così determinato:

$$Vm = 275,84 \text{ mq.} \times 550,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 151.712,00 \times 33,33\% \text{ (quota in vendita)} = \text{€ } 50.565,61$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II n.2	275,84 mq	550,00 €/mq	€ 151.712,00	33,33%	€ 50.565,61
Valore di stima:					€ 50.565,61

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

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	750,00	€
<b>TOTALE</b>	<b>3.750,00</b>	<b>€</b>

Valore di stima risulta pari a: € 50.565,61 - € 3.750,00 = € 46.815,61

**Valore finale di stima in c.t.: € 46.900,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II

L'accesso al lotto avviene dalla PART. 266 (appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura) mediante cancello metallico, sulla corte esterna, destinata ad area di manovra, deposito materiali e verde. Le PART.LLE 266 e 265 risultano attigue, senza soluzione di continuità.

Il fabbricato, articolato su unico livello, presenta struttura mista in ferro con copertura in lamiera e consta di unico ambiente destinato a magazzino con ampia tettoia in aderenza.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di un piccolo manufatto, sprovvisto di titolo abilitativo e non sanabile, per il quale nel seguito della presente saranno calcolati gli oneri di demolizione.

L'immobile, in stato di abbandono, è sprovvisto di impiantistica e versa in pessime condizioni di manutenzione: all'interno del magazzino, sotto la tettoia e sul terreno sono depositati materiali edili provenienti da demolizioni, infissi, numerosi sacchi di calce ormai in stato di degrado, parti di ponteggio, attrezzature edili di vario tipo, profili in ferro, arredi e scaffali per ufficio in pessimo stato, fotocopiatrici e plotter di vecchia costruzione non funzionanti, oltre a tanto altro materiale abbandonato che abbisogna di smaltimento. Per detti materiali sono stati calcolati gli oneri di rimozione e smaltimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 265, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 18.300,00

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 dell'immobile in zona periferica, lontano da attività commerciali e servizi;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a carattere residenziale;
- l'età dell'immobile e le caratteristiche costruttive;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione riscontrato come pessimo;
- il livello qualitativo basso delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene e la presenza dei materiali insistenti sul lotto;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

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

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

Per l'area di interesse - R3, l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a:

- *laboratori €/mq 200,00 - 300,00.*

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

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

I valori reperiti mediante indagini dirette (operatori del settore) risultano piuttosto in linea con il dato OMI; l'aumento dei tassi d'interesse del 2023, sta frenando ulteriormente le vendite e di conseguenza sta facendo abbassare i prezzi degli immobili.

Per quanto sopra, a parere della scrivente, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad € **150,00**. Detto importo comprende anche l'incidenza della corte a servizio dell'immobile.

Il valore finale del fabbricato sarà così determinato:

**Vm = 122 mq. x 150,00 €/mq. = € 18.300,00**

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II

**Terreno** distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 2 PART. 266** di superficie catastale pari *4362 mq*, presenta conformazione planimetrica semi regolare e giacitura in pendenza, alla data dei sopralluoghi risultava in parte pavimentato (nella parte prospiciente la PART. 265) ed in parte destinato a verde. L'accesso avviene - da strada vicinale Colle Canino II - mediante un cancello metallico. Detto terreno consente l'accesso alla PART. 265 (appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura esecutiva).

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di un manufatto in muratura, sprovvisto di titolo abilitativo e non sanabile, per il quale nel seguito della presente saranno calcolati gli oneri di demolizione. Sul terreno sono depositati materiali edili provenienti da demolizioni, infissi, numerosi sacchi di calce ormai in stato di degrado, parti di ponteggio, attrezzature edili di vario tipo, profili in ferro, arredi e scaffali per ufficio in pessimo stato, fotocopiatrici e plotter di vecchia costruzione non funzionanti, oltre a tanto altro materiale abbandonato che abbisogna di smaltimento. Per detti materiali sono stati calcolati gli oneri di rimozione e smaltimento.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 266, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 6.543,00

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

La scrivente, si è riferita a prezzi di mercato evinti mediante indagine in loco presso operatori del settore; detti valori sono stati rapportati alle caratteristiche degli appezzamenti di terreno, alla localizzazione ed alla conformazione planimetrica, oltre alla presenza dei vincoli insistenti sugli stessi.

In considerazione di quanto sopra, considerando l'estensione del lotto, la conformazione ed ubicazione, la possibile utilità che potrebbe apportare ai terreni limitrofi, considerando, inoltre, il particolare periodo economico, la scrivente ha ritenuto opportuno considerare un valore medio di compravendita pari a circa € 1,50/mq.

Il valore finale del terreno sarà così determinato:

**Vm = 4.362 mq. x 1,50 €/mq. = € 6.543,00**

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II

**Terreno** distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 2 PART. 95** di superficie catastale pari 7370 mq, presenta conformazione planimetrica semi regolare e giacitura in pendenza, alla data dei sopralluoghi risultava in parte recintato ed in parte sprovvisto di recinzione. Sul terreno che per la maggior parte si presenta incolto, nella porzione prospiciente la strada di accesso, si è rilevata la presenza di alcuni residui di materiali edili, oltre materiale di vario genere in stato di abbandono. Per detti materiali sono stati calcolati gli oneri di rimozione e smaltimento.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 95, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 11.055,00

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

La scrivente, si è riferita a prezzi di mercato evinti mediante indagine in loco presso operatori del settore; detti valori sono stati rapportati alle caratteristiche degli appezzamenti di terreno, alla localizzazione ed alla conformazione planimetrica, oltre alla presenza dei vincoli insistenti sugli stessi. In considerazione di quanto sopra, considerando l'estensione del lotto, la conformazione ed ubicazione, la possibile utilità che potrebbe apportare ai terreni limitrofi, considerando, inoltre, il particolare periodo economico, la scrivente ha ritenuto opportuno considerare un valore medio di compravendita pari a circa € 1,50/mq.

Il valore finale del terreno sarà così determinato:

**Vm = 7.370 mq. x 1,50 €/mq. = € 11.055,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II	122,00 mq	150,00 €/mq	€ 18.300,00	100,00%	€ 18.300,00
Bene N° 3 - Terreno PART. 266 Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II	4.362,00 mq	1,50 €/mq	€ 6.543,00	100,00%	€ 6.543,00
Bene N° 4 - Terreno PART. 95 Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II	7.370,00 mq	1,50 €/mq	€ 11.055,00	100,00%	€ 11.055,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 35.898,00</b>

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

**Deprezzamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica PART. 265	2.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica PART. 266	2.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica PART. 95	500,00	€
Oneri regolarizzazione catastale PART. 265	2.000,00	€
Oneri di smaltimento	15.000,00	€
<b>TOTALE</b>	<b>21.500,00</b>	<b>€</b>

Valore di stima risulta pari a: € 35.898,00 - € 21.500,00 = € 14.398,00

**Valore finale di stima in c.t.: € 14.400,00**

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 14/01/2024

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

