

# TRIBUNALE DI CASSINO

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Castelli Mario**, nell'Esecuzione Immobiliare **55/2024** del R.G.E.

promossa da

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA-Primo.....	4
Lotto 1 .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni .....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA-Primo.....	26



All'udienza del 15/07/2024, il sottoscritto **Geom. Castelli Mario**, con studio in Via Mosella, 16 - 03040 - Castelnuovo Parano (FR), email [geocastelli@libero.it](mailto:geocastelli@libero.it) PEC [mario.castelli1@geopec.it](mailto:mario.castelli1@geopec.it) Tel. 338 3704921, Fax 0776 952503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA-Primo

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA PANNIGLIA I N. 23, PIANO TERRA**

Porzione di Fabbricato adibito a Locale Commerciale (Negozio - C/1) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23 al Piano Terra, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 31 part. 340 Sub 2** con diritto alla Corte e Ingresso in Comune (Foglio 31 Part. 340 Sub 1).

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA PANNIGLIA I N. 23, PIANO TERRA-PRIMO**

Porzione di Fabbricato adibito ad Abitazione al Piano Primo con Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) Abitazione di Tipo Civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23 al Piano Terra e Primo, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 31 part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3)** con diritto alla Corte, Ingresso e Vano Scala in Comune (Foglio 31 Part. 340 Sub 1).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il Locale Commerciale (Negozio - C/1) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23 al Piano Terra, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 2, oggetto di esecuzione immobiliare, confina:

- 1) Al Piano Primo con il Lotto n. 2, Appartamento di questa stessa procedura, ossia con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 31 Part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3);
- 2) Ad Est con l'unità immobiliare distinta in Catasto Terreni al Foglio 31 Part. 431;
- 3) A Nord con unità immobiliare distinta in Catasto Terreni al foglio 31 part. 341;
- 4) Ad Ovest con Strada Comunale Panniglia I;
- 5) A Sud con unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 31 Part. 82 e Part. 88.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale (Piano Terra)	42,53 mq	52,61 mq	1	52,61 mq	3,60 m	Terra
Locale Commerciale (Piano Terra)	42,53 mq	52,61 mq	1	52,61 mq	3,60 m	Terra
Disimpegno (Piano Terra)	4,51 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	3,60 m	Terra
Bagno (Piano Terra)	4,70 mq	5,81 mq	1	5,81 mq	3,60 m	Terra
Deposito (Piano Terra)	18,40 mq	24,05 mq	0,33	7,94 mq	3,60 m	Terra
Deposito (Piano Terra)	13,53 mq	18,90 mq	0,33	6,24 mq	3,60 m	Terra

Deposito (Piano Terra)	8,27 mq	9,90 mq	0,33	3,27 mq	3,60 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,98 mq</b>		

La porzione di fabbricato al Piano Terra adibita a Locali Commerciale (Negozio - C/1), ubicata nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, (Lotto N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 31 Part. 340 Sub 2) oggetto di esecuzione immobiliare, in seguito alla redazione del Tipo Mappale in data 6 Novembre 2024 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone approvazione N. FR-131321 del 6 Novembre 2024 e alla successiva Variazione Catastale approvata il 15 Novembre 2024, si è provveduto ad uniformare la rispondenza tra la situazione del fabbricato esistente a quella contenuta nelle planimetrie scaricate ed allegate, presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale Internet in data 16 Novembre 2024. Pertanto, attualmente, lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alle planimetrie catastali presenti in atti.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1994 al 01/04/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 340, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 125,00 Rendita € 0,71 Piano TERRA
Dal 01/04/1995 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 340, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 125,00 Rendita € 1.865,70 Piano TERRA
Dal 15/11/2024 al 16/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 340, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 125,00 Superficie catastale 136,00 mq Rendita € 1.875,70 Piano TERRA

In fase di sopralluogo, precisamente in data 31 Luglio 2024, si è riscontrato che il fabbricato esistente al Piano Terra e Primo, comprensivo degli accessori, ubicato nel comune di Roccasecca (Fr), in Via Panniglia I n. 23, adibito a Locale Commerciale a Piano Terra e Abitazione al Piano Primo e accessori al Piano Terra, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 Part. 340 non risultava censito correttamente all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Frosinone, ossia risultava una diversa perimetrazione del fabbricato stesso, una diversa distribuzione degli spazi interni. In seguito a misurazioni e rilievi sul posto e accertato che il fabbricato esistente, non corrispondeva alla realtà dei fatti, e ravvisata la necessità di allineare la planimetria attuale a quella catastale, si è proceduto come segue:

a) Richiesta del Tipo Mappale in data 31 Ottobre 2024 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone e relativa approvazione N. FR-131321 del 6 Novembre 2024, per censire esattamente il nuovo perimetro del fabbricato esistente.

b) LOTTO N. 1 - In data 15 Novembre 2024, si è provveduto ad effettuare una Variazione Catastale (Diversa Distribuzione degli spazi interni) presso l'Agenzia Delle Entrate Sezione Catasto Urbano di Frosinone, alla Porzione di fabbricato adibito a Locale Commerciale (Negozio - C/1) al Piano Terra, (modello DO.C.FA. approvato) Prot. FR - 133862 in data 15 Novembre 2024) ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652, con relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e relativa ricevuta di pagamento. Si è avuta cura, per maggiore agevolezza di comprensione della documentazione cartacea, di mantenere lo stesso numero di particella (Foglio 31 Part. 340 Sub 2);

c) LOTTO N. 2 - In data 12 Novembre 2024, si è provveduto ad effettuare una Variazione Catastale (Ampliamento e Diversa Distribuzione degli spazi interni) presso l'Agenzia Delle Entrate Sezione Catasto Urbano di Frosinone, alla Porzione di fabbricato adibito ad Abitazione al Piano Primo ed Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) - Abitazione di Tipo Civile- A/2, (modello DO.C.FA. approvato) Prot. FR - 132903 in data 12 Novembre 2024) ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652, con relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e relativa ricevuta di pagamento. Si è avuta cura, per maggiore agevolezza di comprensione della documentazione cartacea, di mantenere lo stesso numero di particella (Foglio 31 Part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3);

Riassumendo si ha una esatta rappresentazione grafica e reale del Fabbricato Esistente, oggetto della presente esecuzione immobiliare, diviso come di seguito indicato:

1) LOTTO N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 31 Part. 340 Sub 2 (Porzione di Fabbricato al Piano Terra) Locale Commerciale - Negozio al Piano Terra, Categoria C/1, Classe 4 Consistenza 125,00 Mq, Superficie Catastale 136,00 Mq, con la rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 1.865,70;

2) LOTTO N. 2 - Bene n. 2 - Foglio 31 Part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3) (Porzione di Fabbricato al Piano Terra e Primo, Abitazione di tipo Civile al Piano Primo con Magazzino e Tettoia al Piano Terra, Categoria A/2 Classe 5, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale 195,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 503,55.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	340	2	1	C1	4	125,00	136,00 mq	1875,7 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

La porzione di fabbricato al Piano Terra adibita a Locali Commerciale (Negozio - C/1), ubicata nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, (Lotto N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 31 Part. 340 Sub 2) oggetto di esecuzione immobiliare, in seguito alla redazione del Tipo Mappale in data 6 Novembre 2024 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone approvazione N. FR-131321 del 6 Novembre 2024 e alla successiva Variazione Catastale approvata il 15 Novembre 2024, si è provveduto ad uniformare la rispondenza tra la situazione del fabbricato esistente a quella contenuta nelle planimetrie scaricate ed allegate, presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale Internet in data 16 Novembre 2024. Pertanto, attualmente, lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alle planimetrie catastali presenti in atti.

## PRECISAZIONI

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

## PATTI

Si evidenzia che la Porzione di fabbricato esistente al Piano Terra, adibito a Locale Commerciale (Negozio - C/1) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 2, oggetto di esecuzione immobiliare, (Lotto N. 1, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, attualmente è occupato dagli eseguiti.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in condizioni normali e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni

## PARTI COMUNI

Le parti comuni, di seguito riportate, sono comuni al Sub 2 (Lotto N. 1 - Bene n. 1) e precisamente: La Corte, il Piazzale, l'Ingresso, il tutto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 Part. 340 Sub 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate: **Ubicazione** - Il Bene, oggetto di pignoramento, che compone il Lotto n. 1 è di seguito indicato: Porzione di fabbricato esistente al Piano Terra, adibito a Locale Commerciale (C/1) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 Part. 340 Sub 2, (Lotto N. 1, Bene n. 1), con le seguenti

caratteristiche costruttive: La porzione di fabbricato esistente è stata realizzata nel 1980 con struttura portante in cemento armato con solaio di interpiano in calcestruzzo e laterizio. Internamente il locale commerciale è in modesto stato di conservazione, non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere. **Caratteristiche interne** - Il presente Locale Commerciale, distinto in catasto al foglio 31 particella 340 Sub 2, (C/1 Negozi e Botteghe), oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi presenta ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti, è dotato di un tre locali adibiti a deposito e un disimpegno e un bagno interno. A livello funzionale, la porzione di fabbricato adibito a Locale Commerciale è attualmente occupato dall'esecutato con mobili presente; si compone con una pavimentazione in piastrelle di ceramica ed è dislocato su un solo livello, ossia al piano Terra, in Via Panniglia I n. 23. L'accesso al locale commerciale è carrabile e pedonale, avviene dalla Strada Comunale Panniglia I. Il bene pignorato, si presenta con caratteristiche idonee per la categoria catastale censita, inoltre il Locale Commerciale è esposto su una ottima illuminazione su tutti e quattro i lati, permette, la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie, perchè composto su un unico livello (Piano Terra). Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un'edilizia legata alla tipologia di tipo commerciale del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro. Fondazioni: A Travi rovesce; **Esposizione:** L'esposizione dell'unità immobiliare è libera ed esposta su tutti e quattro i lati e ha accesso carrabile e pedonale su Via Panniglia I. **Altezza Interna Utile:** Piano Terra H. = Metri 3,60; **Strutture Verticali:** In Cemento armato antecedente al 1980, avente uno spessore circa di cm. 40,00; **Solai:** Solaio di interpiano in calcestruzzo e laterizio dello spessore di cm. 20; **Copertura:** A tetto; **Manto Di Copertura:** A falde spioventi. **Pareti Esterne ed Interne:** Attualmente risultano intonacate e tinteggiati in ottimo stato di manutenzione; **Pavimentazione interna:** In ceramica; **Infissi Esterni:** In Legno in modesto stato di conservazione; **Infissi Interni:** In legno in ottime condizioni; **Scale:** Non presente; **Impianto elettrico, idrico e termico:** Impianto elettrico presente; impianto idrico presente; impianto termico presente, tutti in sottotraccia ma non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo non sono stati esibiti certificati di conformità degli impianti. Si precisa, infine, che al momento del sopralluogo, in data 31 Luglio 2024 all'interno del Locale Commerciale, oggetto di esecuzione immobiliare, erano presenti mobili e arredamenti e persone che, attualmente, occupano l'unità immobiliare. **Terreno esclusivo:** Non Presente; **Posto auto:** Non Presente; **Soffitta, Sottotetto o simili:** Non Presente; **Cantina:** Non Presente; **Dotazioni condominiali:** Non Presenti.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, ossia dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi familiari.

Per quel che concerne il canone di locazione, dopo indagini di mercato sulla zona e considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Roccasecca (Fr) per la zona periferica, si ha che i canoni di locazione mensili di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati commerciali, adibiti a Locale Commerciale (Negozio - C/1), con uno stato conservativo sufficiente riferiti al primo semestre dell'anno 2024, oscillano da un valore minimo pari a 6,7 €/mq ad un valore massimo pari a 10,0 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato ubicata in una zona periferica Commerciale e in uno stato di abbandono, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato minimo pari a 6,7 €/mq, ridotto del 20%, ossia  $(6,7 \times 0,80) = 5,36$  €/mq. Pertanto si ha: **PREZZO UNITARIO DI LOCAZIONE x SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE =**  $5,36 \text{ €/m}^2 \times 136,00 \text{ m}^2 = 728,96 \text{ €}$ . In conclusione il canone di locazione mensile (Lotto n. 1 - Bene n. 1), è pari a 728,96 €.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1994 al 01/04/1995	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fernando Scardamaglia	30/11/1984	13711	5149
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	17/12/1984	17777	15825
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 01/04/1995 al 16/11/2024	**** Omissis ****	<b>Denuncia Di Successione in Morte di Proia Fortunato del 18 Luglio 1994</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Cassino (Fr)	03/04/1995	84	307
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliare di Frosione	07/09/1995	13992	11240
		<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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 16/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 19/05/2016  
Reg. gen. 8440 - Reg. part. 1314  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 10.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,27 %  
Rogante: Notaio Vincenzo Imparato  
Data: 19/05/2016  
N° repertorio: 165  
N° raccolta: 119

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale Pignoramento Immobili -**  
Trascritto a Frosinone il 09/04/2024  
Reg. gen. 7951 - Reg. part. 6441  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale vigente, la Porzione di fabbricato esistente al Piano Terra, adibito a Locale Commerciale (Negozio - C/1) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 Part. 340 Sub 2, (Lotto N.. 1, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare è situato in zona periferica, come da indicazioni e prescrizioni delle norme tecniche urbanistiche del regolamento edilizio comunale.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccasecca(Fr), si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, in data 31 luglio 2001, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 407 ai sensi della legge n. 47/85, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Roccasecca (Fr) in data 3 Settembre 2024 Prot. 9293.

Il Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccasecca (Fr), precisa, inoltre, che per quanto è stato possibile accertare a nulla sono valse le ricerche effettuate presso questo Ufficio Tecnico Urbanistica e presso i locali adibiti ad archivio, per il rinvenimento della suindicata pratica e di altre attinenti

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA-Primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

La Porzione di Fabbricato adibito ad Abitazione al Piano Primo con Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) Abitazione di Tipo Civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3), oggetto di esecuzione immobiliare, confina:

- 1) Al Piano Terra con il Lotto n. 1, Locale Commerciale di questa stessa procedura, ossia con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 31 Part. 340 Sub 2;
- 2) Ad Est con l'unità immobiliare distinta in Catasto Terreni al Foglio 31 Part. 431;
- 3) A Nord con unità immobiliare distinta in Catasto Terreni al foglio 31 part. 341;
- 4) Ad Ovest con Strada Comunale Panniglia I;
- 5) A Sud con unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 31 Part. 82 e Part. 88.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno (Piano Primo)	29,62 mq	33,70 mq	1	33,70 mq	2,88 m	Primo
Cucina (Piano Primo)	16,22 mq	19,71 mq	1	19,71 mq	2,88 m	Primo
Ingresso (Piano Primo)	10,10 mq	12,21 mq	1	12,21 mq	2,88 m	Primo
Disimpegno (Piano Primo)	9,38 mq	10,58 mq	1	10,58 mq	2,88 m	Primo
Bagno n. 1 (Piano Primo)	5,92 mq	7,20 mq	1	7,20 mq	2,88 m	Primo
Bagno n. 2 (Piano Primo)	5,44 mq	7,10 mq	1	7,10 mq	2,88 m	Primo
Letto n. 1 (Piano Primo)	20,24 mq	22,80 mq	1	22,80 mq	2,88 m	Primo
Letto n. 2 (Piano Primo)	20,75 mq	22,97 mq	1	22,97 mq	2,88 m	Primo
Letto n. 3 (Piano Primo)	12,91 mq	15,26 mq	1	15,26 mq	2,88 m	Primo
Balcone n. 1 (Piano Primo)	18,13 mq	18,13 mq	0,25	4,53 mq	2,88 m	Primo
Balcone n. 2 (Piano Primo)	7,80 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	2,88 m	Primo
Balcone n. 3 (Piano Primo)	6,48 mq	6,48 mq	0,25	1,62 mq	2,88 m	Primo
Magazzino (Piano Terra)	49,70 mq	53,81 mq	0,33	17,76 mq	3,00 m	Terra
Portico (Piano Terra)	11,77 mq	11,77 mq	0,25	2,94 mq	3,00 m	Terra
Tettoia (Piano Terra)	42,90 mq	44,25 mq	0,33	14,60 mq	3,60 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>194,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>194,93 mq</b>		

La Porzione di Fabbricato adibito ad Abitazione, al Piano Primo con Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) Abitazione di Tipo Civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3), -Lotto N. 2 - Bene n. 2 - oggetto di esecuzione immobiliare, in seguito alla redazione del Tipo Mappale in data 6 Novembre 2024 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone approvazione N. FR-131321 del 6 Novembre 2024 e alla successiva Variazione Catastale approvata il 12 Novembre 2024, si è soppresso il Sub 3 e si è costituito il Sub 4 (Ampliamento e Diversa distribuzione degli spazi interni).

Infatti, si è provveduto ad uniformare la rispondenza tra la situazione del fabbricato esistente a quella contenuta nelle planimetrie scaricate ed allegate, presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale Internet in data 16 Novembre 2024. Pertanto, attualmente, lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alle planimetrie catastali presenti in atti.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1994 al 01/04/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 340, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Piano TERRA-PRIMO
Dal 01/04/1995 al 12/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 340, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 436,41 Piano TERRA-PRIMO
Dal 12/11/2024 al 16/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 340, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Superficie catastale 195,00 mq Rendita € 503,55 Piano TERRA -PRIMO

In fase di sopralluogo, precisamente in data 31 Luglio 2024, si è riscontrato che il fabbricato esistente al Piano Terra e Primo, comprensivo degli accessori, ubicato nel comune di Roccasecca (Fr), in Via Panniglia I n. 23, adibito a Locale Commerciale a Piano Terra e Abitazione al Piano Primo e accessori al Piano Terra, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 Part. 340 non risultava censito correttamente all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Frosinone, ossia risultava una diversa perimetrazione del fabbricato stesso, una diversa distribuzione degli spazi interni. In seguito a misurazioni e rilievi sul posto e accertato che il fabbricato esistente, non corrispondeva alla realtà dei fatti, e ravvisata la necessità di allineare la planimetria attuale a quella catastale, si è proceduto come segue:

a) Richiesta del Tipo Mappale in data 31 Ottobre 2024 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone e relativa approvazione N. FR-131321 del 6 Novembre 2024, per censire esattamente il nuovo perimetro del fabbricato esistente.

b) LOTTO N. 1 - In data 15 Novembre 2024, si è provveduto ad effettuare una Variazione Catastale (Diversa Distribuzione degli spazi interni) presso l'Agenzia Delle Entrate Sezione Catasto Urbano di Frosinone, alla Porzione di fabbricato adibito a Locale Commerciale (Negozio - C/1) al Piano Terra, (modello DO.C.FA. approvato) Prot. FR - 133862 in data 15 Novembre 2024) ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652,

con relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e relativa ricevuta di pagamento. Si è avuta cura, per maggiore agevolezza di comprensione della documentazione cartacea, di mantenere lo stesso numero di particella (Foglio 31 Part. 340 Sub 2);

c) LOTTO N. 2 - In data 12 Novembre 2024, si è provveduto ad effettuare una Variazione Catastale (Ampliamento e Diversa Distribuzione degli spazi interni) presso l'Agenzia Delle Entrate Sezione Catasto Urbano di Frosinone, alla Porzione di fabbricato adibito ad Abitazione al Piano Primo ed Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) - Abitazione di Tipo Civile- A/2, (modello DO.C.FA. approvato) Prot. FR - 132903 in data 12 Novembre 2024) ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652, con relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e relativa ricevuta di pagamento. Si è avuta cura, per maggiore agevolezza di comprensione della documentazione cartacea, di mantenere lo stesso numero di particella (Foglio 31 Part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3);

Riassumendo si ha una esatta rappresentazione grafica e reale del Fabbricato Esistente, oggetto della presente esecuzione immobiliare, diviso come di seguito indicato:

- 1) LOTTO N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 31 Part. 340 Sub 2 (Porzione di Fabbricato al Piano Terra) Locale Commerciale - Negozio al Piano Terra, Categoria C/1, Classe 4 Consistenza 125,00 Mq, Superficie Catastale 136,00 Mq, con la rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 1.865,70;
- 2) LOTTO N. 2 - Bene n. 2 - Foglio 31 Part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3) (Porzione di Fabbricato al Piano Terra e Primo, Abitazione di tipo Civile al Piano Primo con Magazzino e Tettoia al Piano Terra, Categoria A/2 Classe 5, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale 195,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 503,55.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	340	4	1	A2	5	7,5	195,00 mq	503,55 €	TERRA - PRIMO	

### Corrispondenza catastale

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

La Porzione di Fabbricato adibito ad Abitazione al Piano Primo con Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) Abitazione di Tipo Civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3), -Lotto N. 2 - Bene n. 2 - oggetto di esecuzione immobiliare, in seguito alla redazione del Tipo Mappale in data 6 Novembre 2024 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone approvazione N. FR-131321 del 6 Novembre 2024 e alla successiva Variazione Catastale approvata il 12 Novembre 2024, si è soppresso il Sub 3 e si è costituito il Sub 4 (Ampliamento e Diversa distribuzione degli spazi interni).

Infatti, si è provveduto ad uniformare la rispondenza tra la situazione del fabbricato esistente a quella

contenuta nelle planimetrie scaricate ed allegate, presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale Internet in data 16 Novembre 2024. Pertanto, attualmente, lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alle planimetrie catastali presenti in atti.

## PRECISAZIONI

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

## PATTI

Si evidenzia che la Porzione di Fabbricato adibito ad Abitazione al Piano Primo con Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) Abitazione di Tipo Civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3) - Lotto N. 2, Bene n. 2 -, oggetto di Esecuzione Immobiliare, attualmente è occupato dagli esecutati.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in condizioni normali e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni

## PARTI COMUNI

Le parti comuni, di seguito riportate, sono comuni al Sub 4 (Ex Sub 3) - Lotto N. 2 - Bene n. 2 - e precisamente: La Corte, il Piazzale, l'Ingresso e il Vano Scala, il tutto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 Part. 340 Sub 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate: **Ubicazione** - Il Bene, oggetto di pignoramento, che compone il Lotto n. 2 è di seguito indicato: Porzione di fabbricato esistente, adibito ad Abitazione di tipo civile al Piano Primo e Accessori (Magazzino e Tettoia) al Piano Terra (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 Part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3), (Lotto N. 2, Bene n. 2), con le seguenti caratteristiche costruttive: La porzione di fabbricato esistente è stata realizzata nel 1980 con struttura portante in cemento armato con solaio di interpiano in travi in calcestruzzo e laterizio. Internamente l'abitazione di tipo civile è in ottimo stato di conservazione, non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere. **Caratteristiche interne** - Il presente Appartamento al Piano Primo e accessori al Piano Terra, distinto in catasto al foglio 31 particella 340 Sub 4 (Ex

Sub 3), (A/2 Abitazione di Tipo Civile), oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi presenta ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti: L'appartamento al Piano Primo è dotato di una Scala per accedere (In Comune) un ingresso, un disimpegno, una cucina, un soggiorno, due bagni e n. 3 camere da letto, con tre balconi; Il Magazzino e la Tettoia (accessori) al Piano Terra sono in modeste condizioni. A livello funzionale, la porzione di fabbricato adibito ad Abitazione di Tipo civile è attualmente occupato dall'esecutato con mobilio presente; si compone con una pavimentazione in piastrelle di ceramica ed è dislocato su un solo livello, ossia al piano Primo (l'appartamento) e al piano terra il Magazzino e la tettoia, tutti in Via Panniglia I n. 23. L'accesso alla porzione di fabbricato è carrabile e pedonale, avviene dalla Strada Comunale Panniglia I. Il bene pignorato, si presenta con caratteristiche idonee per la categoria catastale censita, inoltre l'unità immobiliare è esposta su una ottima illuminazione su tutti e quattro i lati. Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un'edilizia legata alla tipologia di tipo residenziale del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro. Fondazioni: A Travi rovesce; **Esposizione:** L'esposizione dell'unità immobiliare è libera ed esposta su tutti e quattro i lati e ha accesso carrabile e pedonale su Via Panniglia I. **Altezza Interna Utile:** Piano Primo: H. = 2,88; Piano Terra Magazzino H. = Metri 3,00; Piano Terra Tettoia H. = Metri 3,60; **Strutture Verticali:** In Cemento armato antecedente al 1980, avente uno spessore circa di cm. 40,00; **Solai:** Solaio di interpiano in in calcestruzzo e laterizio dello spessore di cm. 20; **Copertura:** A tetto; **Manto Di Copertura:** A falde spioventi. **Pareti Esterne ed Interne:** Attualmente risultano intonacate e tinteggiati in ottimo stato di manutenzione; **Pavimentazione interna:** In ceramica; **Infissi Esterni:** In Legno in modesto stato di conservazione; **Infissi Interni:** In legno in ottime condizioni; **Scale:** Presente, coperta ed interna, che collega il piano terra al piano primo; **Impianto elettrico, idrico e termico:** Impianto elettrico presente; impianto idrico presente; impianto termico presente, tutti in sottotraccia ma non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo non sono stati esibiti certificati di conformità degli impianti. Si precisa, infine, che al momento del sopralluogo, in data 31 Luglio 2024 all'interno dell'Abitazione ed Accessori, oggetto di esecuzione immobiliare, erano presenti mobili e arredamenti e persone che, attualmente, occupano l'unità immobiliare. **Terreno esclusivo:** Non Presente; **Posto auto:** Presente al Piano Terra (Tettoia); **Soffitta, Sottotetto o simili:** Non Presente; **Cantina:** Presente al Piano Terra (Magazzino); **Dotazioni condominiali:** Non Presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, ossia dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi familiari.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Per quel che concerne il canone di locazione, dopo indagini di mercato sulla zona e considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Roccasecca (Fr) per la zona periferica, si ha che i canoni di locazione mensili di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati residenziali, adibiti ad abitazioni di tipo civile (A/2), con uno stato conservativo ottimo riferiti al primo semestre dell'anno 2024, oscillano da un valore minimo pari a 2,3 €/mq ad un valore massimo pari a 3,2 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato ubicata in una zona periferica residenziale e in uno stato ottimale, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato massimo pari a 3,2 €/mq. Pertanto si ha: PREZZO UNITARIO DI LOCAZIONE x SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE = 3,2 €/m2 x 195,00 m2 = 624,00 €. In conclusione il canone di locazione mensile (Lotto n. 2 - Bene n. 2), è pari a 624,00 €.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 18/07/1994 al 01/04/1995	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fernando Scardamaglia	30/11/1984	13711	5149
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	17/12/1984	17777	15825
Dal 01/04/1995 al 16/11/2024	**** Omissis ****	<b>Denuncia Di Successione in Morte di Proia Fortunato del 18 Luglio 1994</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Cassino (Fr)	03/04/1995	84	307
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliare di Frosione	07/09/1995	13992	11240
		<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**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 16/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 19/05/2016  
Reg. gen. 8440 - Reg. part. 1314  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 10.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,27 %  
Rogante: Notaio Vincenzo Imparato  
Data: 19/05/2016  
N° repertorio: 165  
N° raccolta: 119

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale Pignoramento Immobili -**  
Trascritto a Frosinone il 09/04/2024  
Reg. gen. 7951 - Reg. part. 6441  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale vigente, la Porzione di fabbricato esistente adibito ad Abitazione al Piano Primo con Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) Abitazione di Tipo Civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3)- Lotto N. 2, Bene n. 2 -, oggetto di Esecuzione Immobiliare è situato in zona periferica, come da indicazioni e prescrizioni delle norme tecniche urbanistiche del regolamento edilizio comunale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccasecca(Fr), si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, in data 31 luglio 2001, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 407 ai sensi della legge n. 47/85, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Roccasecca (Fr) in data 3 Settembre 2024 Prot. 9293.  
Il Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccasecca (Fr), precisa, inoltre, che per quanto è stato possibile accertare a nulla sono valse le ricerche effettuate presso questo Ufficio Tecnico Urbanistica e presso i locali adibiti ad archivio, per il rinvenimento della suindicata pratica e di altre attinenti alla presente richiesta.

---

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Considerato che tutti e due i beni, in realtà fanno parte di un unico fabbricato esistenti con corte in comune, per la sua particolare posizione, ubicati in zona periferica del Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, nonché considerata la sua particolare conformazione strutturale secondo la odierna modalità costruttiva dell'edilizia residenziale in complessi, si può affermare che la migliore vendibilità delle unità immobiliari esistenti è quella che si ottiene mantenendo il fabbricato in due lotti separati, in modo tale che il potenziale acquirente può usufruire in modo completo ed uniforme. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del fabbricato esistenti in Due lotti così costituiti:

- 1) LOTTO N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 31 Part. 340 Sub 2 (Porzione di Fabbricato al Piano Terra) Locale Commerciale - Negozio al Piano Terra, Categoria C/1, Classe 4 Consistenza 125,00 Mq, Superficie Catastale 136,00 Mq, con la rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 1.865,70;
- 2) LOTTO N. 2 - Bene n. 2 - Foglio 31 Part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3) (Porzione di Fabbricato al Piano Terra e Primo, Abitazione di tipo Civile al Piano Primo con Magazzino e Tettoia al Piano Terra, Categoria A/2 Classe 5, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale 195,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 503,55.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

---

**LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA  
Porzione di Fabbricato adibito a Locale Commerciale (Negozio - C/1) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23 al Piano Terra, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 2 con diritto alla Corte e Ingresso in Comune (Foglio 31 Part. 340 Sub 1).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 340, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 87.843,08  
Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Roccasecca (Fr) per la zona periferica urbana residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di porzioni di fabbricati commerciali (C/1 - Negozio), con uno stato conservativo discreto riferiti al primo semestre dell'anno 2024, oscillano da un valore minimo pari a 680,00 €/mq ad un valore massimo pari a 1.300,00 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato adibito a Locale Commerciale al piano Terra in uno stato discreto, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato

minimo, pari a 680,00 €/mq., con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 5%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 5%, ottenendosi in tal caso:  $\text{PREZZO UNITARIO DI VENDITA} = \text{PREZZO MEDIO RICHIESTO} \times 0,95 = 680,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 646,00 \text{ €/m}^2$ . In conclusione il prezzo utilizzato per la presente unità immobiliare (Lotto N. 1- Bene n. 1), è pari ad 646,00 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA	135,98 mq	646,00 €/mq	€ 87.843,08	100,00%	€ 87.843,08
<b>Valore di Stima LOTTO N. 1 :</b>					<b>€ 87.843,08</b>

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA-Primo Porzione di Fabbricato adibito ad Abitazione al Piano Primo con Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) Abitazione di Tipo Civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23 al Piano Terra e Primo, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3) con diritto alla Corte, Ingresso e Vano Scala in Comune (Foglio 31 Part. 340 Sub 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 340, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 137.035,79

Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Roccasecca (Fr) per la zona periferica urbana residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di porzioni di fabbricati residenziali (A/2 - Abitazione di tipo civile), con uno stato conservativo ottimo riferiti al primo semestre dell'anno 2024, oscillano da un valore minimo pari a 495,00 €/mq ad un valore massimo pari a 740,00 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile al piano Terra e Primo in uno stato ottimale, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato massimo, pari a 740,00 €/mq., con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 5%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 5%, ottenendosi in tal caso:  $\text{PREZZO UNITARIO DI VENDITA} = \text{PREZZO MEDIO RICHIESTO} \times 0,95 = 740,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 703,00 \text{ €/m}^2$ . In conclusione il prezzo utilizzato per

la presente unità immobiliare (Lotto N. 2- Bene n. 2), è pari ad 703,00 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA-Primo	194,93 mq	703,00 €/mq	€ 137.035,79	100,00%	€ 137.035,79
<b>Valore di Stima LOTTO N 2:</b>					<b>€ 137.035,79</b>

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.

Castelnuovo Parano, li 16 Novembre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Castelli Mario

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. A - Lettera Raccomandata del 17 Luglio 2024
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. A -1 Verbale di Sopralluogo n. 1 del 31 Luglio 2024
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Alleg. B - Plan. Catastale Scala 1-2000 Foglio 31 Part.340 del 16-11-24
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Alleg. C- LOTTO 1 Plan. Interna FABBRICATO Foglio 31 Part. 340 Sub 2 del 16-11-24
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Alleg.C-1- LOTTO 2 Plan. Interna FABBR. Foglio 31 Part. 340 Sub 4 (Ex 3) del 16-11-24
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Alleg. C-2- Elaborato planimetrico 2024 Foglio 31 Part.340 del 16-11-24
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Alleg. C-3 - Elenco Subalterni 2024 Foglio 31 Part. 340 del 16-11-24
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Alleg. D LOTTO 1 Visura Storica FABBRICATO Foglio 31 Part. 340 Sub 2 del 16-11-24

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA  
Porzione di Fabbricato adibito a Locale Commerciale (Negozio - C/1) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23 al Piano Terra, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 2 con diritto alla Corte e Ingresso in Comune (Foglio 31 Part. 340 Sub 1). Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 31, Part. 340, Sub. 2**, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente, la Porzione di fabbricato esistente al Piano Terra, adibito a Locale Commerciale (Negozio - C/1) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 Part. 340 Sub 2, (Lotto N. 1, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare è situato in zona periferica, come da indicazioni e prescrizioni delle norme tecniche urbanistiche del regolamento edilizio comunale.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA-Primo  
Porzione di Fabbricato adibito ad Abitazione al Piano Primo con Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) Abitazione di Tipo Civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23 al Piano Terra e Primo, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3) con diritto alla Corte, Ingresso e Vano Scala in Comune (Foglio 31 Part. 340 Sub 1). Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 31, Part. 340, Sub. 4**, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente, la Porzione di fabbricato esistente adibito ad Abitazione al Piano Primo con Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) Abitazione di Tipo Civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 31 part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3)- Lotto N. 2, Bene n. 2 -, oggetto di Esecuzione Immobiliare è situato in zona periferica, come da indicazioni e prescrizioni delle norme tecniche urbanistiche del regolamento edilizio comunale.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - <b>Fg. 31, Part. 340, Sub. 2,</b> Zc. 1, Categoria C1	Superficie	135,98 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in condizioni normali e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni		
Descrizione:	Porzione di Fabbricato adibito a Locale Commerciale (Negozio - C/1) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23 al Piano Terra, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al <b>Foglio 31 part. 340 Sub 2</b> con diritto alla Corte e Ingresso in Comune (Foglio 31 Part. 340 Sub 1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai suoi familiari.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Panniglia I n. 23, piano TERRA-Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - <b>Fg. 31, Part. 340, Sub. 4,</b> Zc. 1, Categoria A2	Superficie	194,93 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in condizioni normali e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni		
Descrizione:	Porzione di Fabbricato adibito ad Abitazione al Piano Primo con Accessori al Piano Terra (Magazzino e Tettoia) Abitazione di Tipo Civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Panniglia I n. 23 al Piano Terra e Primo, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al <b>Foglio 31 part. 340 Sub 4 (Ex Sub 3)</b> con diritto alla Corte, Ingresso e Vano Scala in Comune (Foglio 31 Part. 340 Sub 1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai suoi familiari.		