
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Girolamo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	13
Patti	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	14

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	20
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2022 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.586,00	29

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	31



INCARICO

All'udienza del 11/05/2023, il sottoscritto Ing. Di Girolamo Claudio, con studio in Via San Magno, 8 - 03100 - Frosinone (FR), email ingdigirolamo@libero.it, PEC claudio.digirolamo@ingpec.eu, Tel. 3284090442, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Il bene è individuato al NCEU al Foglio 3 particelle 1044 - 54 sub. 10 - 54 sub. 11.

Il bene consiste in un fabbricato a destinazione commerciale con annesso spazio espositivo al piano primo e di vendita al piano terra.

Nella zona posteriore del fabbricato sono presenti dei locali accessori utilizzati come magazzino.

Il primo piano del fabbricato fronte strada è costituito da due locali abitativi in disuso con accesso separato mediante due scale differenti.

Il fabbricato in questione insiste in un'area urbana e periferica della città con una forte concentrazione di attività artigianali e commerciali.

Si trova di fronte ad una strada statale che si caratterizza per un intenso traffico veicolare.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Il bene è individuato al NCT al Foglio 3 particella 1323 e Foglio 3 particella 1250.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

L'immobile è individuato al NCEU al Foglio 3 particelle 1044 - 54 sub. 10 - 54 sub. 11 confina con le seguenti particelle 1250 (stessa proprietà) - 624 - 1647 - 1573 - 622 - 55 - 54 sub.12 - 54 sub.13 (scala comune)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Il terreno individuato al NCT al Foglio 3 particella 1323 confina con le seguenti particelle 1250 (stessa proprietà) - 708 e strada denominata S.S. 155 per Fiuggi

Il terreno individuato al NCT al Foglio 3 particella 1250 confina con le seguenti particelle 1323 (stessa proprietà) - 622 - 54 - 55

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio (Particella 1044)	316,00 mq	340,00 mq	1	170,00 mq	3,15 m	Terra
Negozio (Particella 1044)	161,00 mq	170,00 mq	1	0,00 mq	2,70 m	Primo
Negozio (Particella 54 sub. 10)	91,00 mq	115,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (Particella 54 sub.11)	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,75 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				310,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si segnala che in fase di sopralluogo e rilievo sono state rilevate difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

La consistenza reale degli immobili è maggiore di quella catastale a causa della presenza di abusi edilizi rilevati

nei locali commerciali come meglio descritti nel prosieguo della perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (Particella 1250)	80,00 mq	80,00 mq	1	0,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (Particella 1323)	43,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1999 al 23/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1044, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 1.711,02 Piano T-1
Dal 23/05/2003 al 23/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1044, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 300 Rendita € 2.850,84 Piano T-1
Dal 23/03/2004 al 26/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1044, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 340 Rendita € 3.775,30
Dal 02/11/2004 al 26/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 209,17 Piano T-1
Dal 02/11/2004 al 26/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 54, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 75 Rendita € 832,79 Piano T
Dal 26/12/2004 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1044, Zc. 2

		Categoria C1 Cl.2, Cons. 340 Rendita € 3.775,30 Piano T-1
Dal 26/12/2004 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 54, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 75 Rendita € 832,79 Piano T
Dal 26/12/2004 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 209,17 Piano T-1
Dal 07/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1044, Zc. 2 Categoria C1, Cons. 340 Rendita € 3.775,30 Piano T-1
Dal 07/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 54, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 75 Rendita € 832,79 Piano T
Dal 07/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 209,17 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 209,17 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 54, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 75 Superficie catastale 112 mq Rendita € 832,79 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1044, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 340 Superficie catastale 351 mq Rendita € 3.775,30 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1991 al 26/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1323 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 00.00.43 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,37
Dal 10/08/1991 al 26/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1250 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00.00.80
Dal 26/12/2004 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1323 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 00.00.43 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,37
Dal 26/12/2004 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1250 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00.00.80
Dal 07/04/2006 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1250 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00.00.80
Dal 07/04/2006 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1323 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 00.00.43 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,37
Dal 24/03/2009 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1250 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.80
Dal 07/03/2013 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1250 Qualità SEDIME Superficie (ha are ca) 00.00.80

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	3	54	10	2	C1	2	75	112 mq	832,79 €	Terra	
	3	54	11	2	A4	5	3 vani	52 mq	209,17 €	T-1	
	3	1044		2	C1	2	340	351 mq	3775,3 €	T-1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che in fase di sopralluogo e rilievo sono state rilevate difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

La consistenza reale degli immobili è maggiore di quella catastale a causa della presenza di abusi edilizi rilevati nei locali commerciali come meglio descritti nel prosieguo della perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1323				Seminativo arborato irriguo	U	00.00.43 mq	0,49 €	0,37 €	
3	1250				Sedime		00.00.80 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno identificato al NCT al Foglio 3 particella 1323 con qualità Seminativo arborato irriguo è costituito allo stato di fatto da pavimentazione in asfalto ad uso parcheggio del locale commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Sono stati esaminati gli atti del procedimento.

Ad integrazione di quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta

dal Notaio **** Omissis **** si riporta di seguito l'elenco degli atti notarili reperiti mediante ricerca del CTU nella Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone.

La ricostruzione di seguito riportata si ritiene necessaria così da accertare la provenienza ventennale di tutti i beni oggetto di esecuzione in quanto nel certificato ipocatastale del Notaio **** Omissis **** si dichiara che "le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto non hanno permesso di individuare l'atto con il quale erano diventati proprietari" i Sig.ri **** Omissis **** per la nuda proprietà e **** Omissis **** per l'usufrutto.

Con atto di divisione del 11/12/1967 - (Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede FROSINONE (FR) (Repertorio n. 52272 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 119 registrato in data 05/01/1968)) - i fratelli **** Omissis **** hanno diviso quanto ricevuto con atto del Notaio **** Omissis **** di Frosinone del 13/01/1951, registrato a Frosinone il 29/01/1951 al n° 609 Mod. I^ .

Nel dettaglio con l'atto del 1951 gli era stato attribuito pro indiviso i seguenti beni siti in contrada La Botte :

- a)Utile dominio foglio 3 n° 705 (già 53/D)
- b)Terreno in catasto foglio 3 n° 53-54-622-625-1044-708 rata già 53/A - 54/C - 54/B
- c)Terreno in catasto foglio 3 n° 707 (già 55/B)
- d)Terreno in catasto foglio 3 n° 708 (già 55/C)
- e)Porzione di fabbricati colonici foglio 3 n° 54-622-625 già foglio 3 n° 54/B sub. 1-2-8 .

Con atto del 02/01/1967 registrato a Frosinone il 23/01/1967 al n° 107 Mod I^ è stato assegnato a **** Omissis ****, sulla quota a lui spettante e a stralcio della comunione, il terreno in contrada La Botte in catasto partita 13314 foglio 03 n° 707 già 55/B gravato da usufrutto a favore di **** Omissis ****.

Con l'atto di divisione del notaio **** Omissis **** del 11/12/1967 a **** Omissis **** sono stati assegnati i seguenti beni, gravati da usufrutto a favore della madre **** Omissis ****, in aggiunta a quanto già ricevuto con l'atto del 02/01/1967 :

- a)Utile dominio del terreno in catasto foglio 3 n° 53/A di diretto dominio della **** Omissis **** ;
- b)Terreno con casetta colonica composta da 3 vani al primo piano e da ambienti rustici a piano terra in catasto foglio 3 n° 622/B - 622/C - 622/D - 625 - 1044 - 53/C - 708/B - 54 (i mappali n° 622/B-C-D e 53/C-54 sono in utile dominio in quanto di diretto dominio della **** Omissis ****)
- c)Comproprietà per ideale metà dell'utile dominio del terreno in catasto foglio 3 n° 705/B

I condividenti nell'atto convengono i seguenti patti significativi al fine della presente procedura :

- Dal pozzo di acqua sorgiva attualmente esistente nel foglio 3 n° 53/B mappale assegnato a **** Omissis **** potrà attingere partecipando alle spese di manutenzione
- La scala del fabbricato n°622 foglio 3 di accesso al primo piano assegnata a **** Omissis **** saranno utilizzate da **** Omissis **** fino alla modifica della destinazione e consistenza dell'immobile.

Con atto di vendita del 25/10/1972 del notaio **** Omissis **** -(Sede VEROLI (FR) Repertorio n. 1746 - UR Sede VEROLI (FR) Registrazione n. 1737 registrato in data 09/11/1972 - Voltura n. 85778 in atti dal 12/05/1983) -l'ospedale **** Omissis **** di Veroli ha ceduto e venduto la proprietà a **** Omissis **** e l'usufrutto in parte a **** Omissis **** dei seguenti beni :

- 1)Terreno in catasto al foglio 3 particelle 53, 54, 1182, 1250, 522/C , 1251, 625, 1044
- 2)Diritti pari alla metà con **** Omissis **** in catasto al foglio 3 particella 1249 .

Con atto di compravendita del 07/04/2006 del notaio **** Omissis **** (Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 60890 - Nota presentata con Modello Unico n. 4726.1/2006 Reparto - PI di FROSINONE in atti dal 10/04/2006) **** Omissis **** ha acquistato i seguenti immobili :

- 1)Fabbricato in catasto al foglio 3 particella 1044 (categoria C/1)
- 2)Fabbricato in catasto al foglio 3 particella 54 sub. 10 (categoria C/1)
- 3)Fabbricato in catasto al foglio 3 particella 54 sub. 11 (categoria A/4)
- 4)Terreno in catasto al foglio 3 mappale 1323
- 5)Terreno in catasto al foglio 3 mappale 1250

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Sono stati esaminati gli atti del procedimento.

Ad integrazione di quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Nicolò **** Omissis **** si riporta di seguito l'elenco degli atti notarili reperiti mediante ricerca del CTU nella Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone.

La ricostruzione di seguito riportata si ritiene necessaria così da accertare la provenienza ventennale di tutti i beni oggetto di esecuzione in quanto nel certificato ipocatastale del Notaio Dott. **** Omissis **** si dichiara che "le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto non hanno permesso di individuare l'atto con il quale erano diventati proprietari" i Sig.ri **** Omissis **** per la nuda proprietà e **** Omissis **** per l'usufrutto.

Con atto di divisione del 11/12/1967 - (Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede FROSINONE (FR) (Repertorio n. 52272 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 119 registrato in data 05/01/1968)) - i fratelli **** Omissis **** ed **** Omissis **** hanno diviso quanto ricevuto con atto del Notaio **** Omissis **** di Frosinone del 13/01/1951, registrato a Frosinone il 29/01/1951 al n° 609 Mod. I^ .

Nel dettaglio con l'atto del 1951 gli era stato attribuito pro indiviso i seguenti beni siti in contrada La Botte :

- a)Utile dominio foglio 3 n° 705 (già 53/D)
- b)Terreno in catasto foglio 3 n° 53-54-622-625-1044-708 rata già 53/A - 54/C - 54/B
- c)Terreno in catasto foglio 3 n° 707 (già 55/B)
- d)Terreno in catasto foglio 3 n° 708 (già 55/C)
- e)Porzione di fabbricati colonici foglio 3 n° 54-622-625 già foglio 3 n° 54/B sub. 1-2-8 .

Con atto del 02/01/1967 registrato a Frosinone il 23/01/1967 al n° 107 Mod I^ è stato assegnato a **** Omissis ****, sulla quota a lui spettante e a stralcio della comunione, il terreno in contrada La Botte in catasto partita 13314 foglio 03 n° 707 già 55/B gravato da usufrutto a favore di **** Omissis ****.

Con l'atto di divisione del notaio **** Omissis **** del 11/12/1967 a **** Omissis **** sono stati assegnati i seguenti beni, gravati da usufrutto a favore della madre **** Omissis ****, in aggiunta a quanto già ricevuto con l'atto del 02/01/1967 :

- a)Utile dominio del terreno in catasto foglio 3 n° 53/A di diretto dominio della **** Omissis **** ;
- b)Terreno con casetta colonica composta da 3 vani al primo piano e da ambienti rustici a piano terra in catasto foglio 3 n° 622/B - 622/C - 622/D - 625 - 1044 - 53/C - 708/B - 54 (i mappali n° 622/B-C-D e 53/C-54 sono in utile dominio in quanto di diretto dominio della **** Omissis ****)
- c)Comproprietà per ideale metà dell'utile dominio del terreno in catasto foglio 3 n° 705/B

I condividenti nell'atto convengono i seguenti patti significativi al fine della presente procedura :

-Dal pozzo di acqua sorgiva attualmente esistente nel foglio 3 n° 53/B mappale assegnato a **** Omissis ****, **** Omissis **** potrà attingere partecipando alle spese di manutenzione

-La scala del fabbricato n°622 foglio 3 di accesso al primo piano assegnata a **** Omissis **** saranno utilizzate da **** Omissis **** fino alla modifica della destinazione e consistenza dell'immobile.

Con atto di vendita del 25/10/1972 del notaio **** Omissis **** -(Sede VEROLI (FR) Repertorio n. 1746 - UR Sede VEROLI (FR) Registrazione n. 1737 registrato in data 09/11/1972 - Voltura n. 85778 in atti dal 12/05/1983) -l'ospedale civile Umberto I di Veroli ha ceduto e venduto la proprietà a **** Omissis **** e l'usufrutto in parte a **** Omissis **** dei seguenti beni :

- 1)Terreno in catasto al foglio 3 particelle 53, 54, 1182, 1250, 522/C , 1251, 625, 1044
- 2)Diritti pari alla metà con **** Omissis **** di terreno in catasto al foglio 3 particella 1249 .

Con atto di compravendita del 07/04/2006 del notaio **** Omissis **** (Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 60890 - Nota presentata con Modello Unico n. 4726.1/2006 Reparto - PI di FROSINONE in atti dal 10/04/2006)

**** Omissis **** ha acquistato i seguenti immobili :

- 1) Fabbricato in catasto al foglio 3 particella 1044 (categoria C/1)
- 2) Fabbricato in catasto al foglio 3 particella 54 sub. 10 (categoria C/1)
- 3) Fabbricato in catasto al foglio 3 particella 54 sub. 11 (categoria A/4)
- 4) Terreno in catasto al foglio 3 mappale 1323
- 5) Terreno in catasto al foglio 3 mappale 1250



PATTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Nell'atto di compravendita del 07/04/2006 del Notaio **** Omissis **** non sono indicati patti in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Nell'atto di compravendita del 07/04/2006 del Notaio **** Omissis **** non sono indicati patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare sono buoni per quanto concerne la zona negozio ed esposizione del piano terra (particella 54 sub.10) e piano primo della particella 1044.

I locali identificati nella planimetria catastale della particella 1044 al piano terra e le parti abusive (laboratorio di falegnameria) sono in pessime condizioni.

I locali identificati dalla particella 54 sub. 11 sono fatiscenti e necessitano di una ristrutturazione completa riguardante sia gli impianti che la parte edile comprensiva di copertura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Non attinente con il bene.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

La scala indenticata al Foglio 3 particella 54 sub. 13 costituisce una scala condominiale di uso comune per entrambi i subalterni identificati al Foglio 3 particella 54 sub. 11 e Foglio 3 particella 54 sub. 12 (altra proprietà).



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Non attinente con il bene.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Gli immobili oggetto della procedura hanno caratteristiche costruttive differenti tra di loro che sono state desunte per quanto possibile mediante rilievi e sopralluoghi svolti in situ.

Come descritto nel paragrafo denominato "Regolarità edilizia" l'assenza totale di documenti depositati presso l'ufficio Tecnico del Comune di Frosinone non ha consentito al CTU di reperire informazioni specifiche sulle caratteristiche costruttive degli immobili.

Da quanto rilevato il fabbricato si è ampliato su delle strutture originarie in muratura da cui sono state eseguite una serie di interventi di ristrutturazione e ampliamenti in assenza però di autorizzazioni edili e comunque realizzati presumibilmente in totale assenza di permesso di costruire.

Da quanto si è potuto rilevare il fabbricato della particella 54 è costituito da un sistema misto di pareti in muratura portante su cui sono stati eseguiti degli interventi di consolidamento e ristrutturazione successivi realizzando travi in c.a. e solai in latero-cemento.

La copertura della particella 54 sub.11 in condizione fatiscente è costituita da tetto con orditura in legno ed è stato rinforzato mediante il montaggio di catene in acciaio.

I due locali facenti parte del sub. 11 sono in stato di abbandono e necessitano di una ristrutturazione generale.

Le pareti interne della particella 54 sub.10 sono in buone condizioni.

L'involucro esterno risulta in buone condizioni ad esclusione di una parte di facciata che necessita di un intervento di manutenzione.

Le porte di ingresso nel locale negozio ed esposizione sono costituite da elementi in vetro e struttura parzialmente in metallo e legno.

Il fabbricato della particella 1044 da quanto si è potuto constatare durante i sopralluoghi è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno modificato presumibilmente nella sua totalità le caratteristiche costruttive originarie della struttura.

Il fabbricato è costituito oggi da una struttura in c.a. e da solai in latero-cemento.

Le tamponature sono realizzate in blocchi di cemento.

La copertura è realizzata mediante una struttura metallica costituita da una capriata su cui sono stati posizionati dei pannelli in lamiera zincata.

Il piano primo è stato sopraelevato ed è costituito da una struttura portante composta da un telaio in c.a. .

Su di un lato della sagoma originaria del fabbricato identificato con la particella 1044 è stato realizzato un ulteriore locale costituito da un setto verticale in calcestruzzo su cui poggia una copertura leggera in pannelli sandwich coibentati sostenuti da un'orditura metallica.

La parete restante è stata realizzata mediante dei pannelli sandwich coibentati sostenuti da un'orditura

metallica di sostegno sia della parete verticale che orizzontale.

Il piano primo della particella 1044 è raggiungibile mediante una scala esterna in c.a. attualmente non utilizzata in quanto l'accesso avviene mediante una scala prefabbricata metallica posizionata all'interno del locale di collegamento realizzato tra i fabbricati originari presente tra le particelle 1044 e 54.

Il locale di collegamento è costituito da una parete in blocchi di cemento di altezza pari a circa 2,7 m su cui è stata posizionata una struttura leggera costituita da una intelaiatura metallica completata da pannelli.

Lo stato di manutenzione dei locali utilizzati a scopo di vendita sono in discrete condizioni sia per quanto concerne le pareti che i pavimenti.

I locali che vengono utilizzati con funzione di deposito, facenti parte della particella 1044 piano terra, sono in pessime condizioni e necessitano di ristrutturazione.

I terreni di proprietà dell'esecutato sono utilizzati come parcheggio per la clientela.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Il terreno identificato con il foglio 3 particella 1323 con coltura SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO è stata asfaltata ed è utilizzato quanto area di parcheggio per la clientela dell'attività commerciale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis **** il quale lo utilizza per lo svolgimento di un'attività commerciale di vendita di porte.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis **** il quale lo utilizza per lo svolgimento di un'attività commerciale di vendita di porte.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1972 al 10/08/1991	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martone Vincenzo	25/10/1972	1746	1236

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/11/1972		10361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Veroli	09/11/1972	1737	
Dal 10/08/1991 al 26/12/2004	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO - Voltura n. 16923.1/2004 - Pratica n. FR0163493 in atti dal 13/10/2004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/12/2004 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	17/09/2005	14261	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	09/06/2005	20	717
Dal 07/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacitelli Giovanni	07/04/2006	60890	13216
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Servizio di PI di Frosinone	10/04/2006	4726	
--	--	-----------------------------	------------	------	--

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza non sono stati depositati e verranno inseriti tra gli allegati.

Nel paragrafo "precisazioni" sono stati descritti i vari passaggi di proprietà degli immobili così da poter ricostruire nel dettaglio la provenienza ventennale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1972 al 10/08/1991	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martone Vincenzo	25/10/1972	1746	1236
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/11/1972		10361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Veroli	09/11/1972	1737			
Dal 10/08/1991 al 26/12/2004	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO -Voltura n. 16923.1/2004 - Pratica n. FR0163493 in atti dal 13/10/2004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 26/12/2004 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	17/09/2005	14261	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Frosinone	09/06/2005	20	717		
Dal 07/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacitelli Giovanni	07/04/2006	60890	13216
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Servizio di PI di Frosinone	10/04/2006	4726			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza non sono stati depositati e verranno inseriti tra gli allegati.

Nel paragrafo "precisazioni" sono stati descritti i vari passaggi di proprietà degli immobili così da poter risalire alla provenienza ventennale.

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Frosinone il 18/07/2022
Reg. gen. 13199 - Reg. part. 10577
Quota: 177992,6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Frosinone il 18/07/2022
Reg. gen. 13199 - Reg. part. 10577
Quota: 177992,6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Il Comune di Frosinone è regolamentato da un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con il Decreto Ministeriale n° 1400 del 21 marzo 1972 e successive varianti. L'immobile ricade in zona urbanistica CE a destinazione agricola.

Le Norme di Attuazione per zona CE prevedono di conservarla come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68



Il Comune di Frosinone è regolamentato da un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con il Decreto Ministeriale n° 1400 del 21 marzo 1972 e successive varianti. L'immobile ricade in zona urbanistica CE a destinazione agricola.

Le Norme di Attuazione per zona CE prevedono di conservarla come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si premette che nell'atto di compravendita del 07/04/2006 con il quale l'esecutato ha acquistato gli immobili oggetto di pignoramento non è indicato alcun titolo edilizio che attesti la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti o richieste di concessione edilizia in sanatoria.

I venditori nell'atto dichiarano che "la costruzione dei fabbricati oggetto dell'atto hanno avuto inizio in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data detti immobili non hanno subito interventi edilizi e/o modificazioni di destinazione d'uso che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione".

Presentata istanza di accesso agli atti all'Ufficio preposto del Comune di Frosinone riguardanti gli immobili oggetto della procedura, eseguita ricerca per nome e per mappali, il Responsabile P.O. del Settore Urbanistica ha dichiarato che non risultano rilasciati titoli edilizi a nome **** Omissis **** o **** Omissis **** (precedente proprietario) per gli immobili in catasto al foglio 3 mappale 54 sub. 10 e 11.

Su richiesta del CTU l'Esecutato non ha fornito alcuna documentazione che legittimi lo stato di fatto degli immobili oggetto della procedura.

Pertanto, non essendo inizialmente disponibile documentazione tecnica comprovante la legittimità dell'immobile, sono state eseguite da parte del CTU una serie di attività di accertamento e verifiche presso i competenti uffici pubblici, così da ricostruire lo stato legittimo dell'immobile, guidato da quanto disposto dalla normativa vigente in materia di edilizia ed in particolare dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" che all'art.9 bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" comma 1 riporta testualmente: "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

Le attività di accertamento e verifica sono state eseguite presso i Servizi Catastali - Ufficio Provinciale del Territorio di Frosinone da cui è stata reperita tutta la documentazione disponibile e utilizzabile al fine di legittimare gli immobili oggetto della procedura.

Nel dettaglio, la documentazione utile verificata e allegata alla presente perizia è la seguente:

- tutti fogli di impianto cartacei riguardanti il foglio 3 particelle 54 e 1044 ;
- il registro delle partite, dette microfilm , riguardanti le particelle oggetto della presente procedura così da reperire informazioni sugli atti di provenienza e sulla presenza o meno di immobili e sulla eventuale consistenza riportata sui documenti.

A seguito di questa ulteriore verifica si è accertata la presenza di un fabbricato ante 1967 nella particella 54,

come da descrizione riportata nell'atto di divisione del notaio **** Omissis **** del 11/12/1967.

Per quanto riguarda il fabbricato giacente sulla particella 1044 il primo foglio di impianto disponibile presso i Servizi Catastali – UP del Territorio di Frosinone - su cui è indicata una data certa è quello riportante la dicitura di annullamento del 12/02/1974 .

Su questo documento catastale si evince la presenza di un fabbricato autonomo sulla particella 1044 e non collegato con il fabbricato della particella 54, come invece riscontrabile allo stato attuale.

Su tale foglio di impianto non era riportata la data di redazione e quindi non si hanno informazioni che consentano la legittimazione dell'immobile ante 1967.

Tuttavia, dall'aerofotogrammetria del 1967 pubblicata sul sito del Comune di Frosinone, si rileva la presenza di un fabbricato nella particella 1044 .

E' stata reperita anche la partita (microfilm) da cui ha avuto origine la particella 1044 su cui però non è indicata alcuna informazione sulla consistenza dell'immobile ed è riportata solo la dicitura piano T-1 .

Dalla lettura degli atti di provenienza degli immobili oggetto della procedura sono state reperite le seguenti informazioni :

-nell'atto di divisione del notaio **** Omissis **** del 11/12/1967 è stato assegnato un terreno con casetta colonica composta da 3 vani al primo piano e da ambienti rustici a piano terra in catasto foglio 3 n° 622/B - 622/C - 622/D - 625 - 1044 - 53/C - 708/B - 54

-nell'atto di vendita del notaio Martone Vincenzo del 25/10/1972 sui terreni individuati al foglio 3 particelle 54 e 1044 non è invece riportata la presenza delle casette coloniche suddette.

Pertanto le attività di verifica e accertamento svolte dal CTU e la documentazione allegata costituiscono elementi di prova della presenza di fabbricati distinti e separati nei mappali individuati al foglio 3 particelle 54 e 1044 che trovandosi al di fuori del perimetro del centro urbano del Comune di Frosinone, così come perimetrato nella tavola redatta dal Comune e datata 27/07/1953, non necessitavano di licenza edilizia.

Si richiama a tal proposito quanto sentenziato negli anni dal Consiglio di Stato che di fatto ha prodotto un consolidato orientamento giurisprudenziale, per cui "grava sul privato l'onere di provare la data di realizzazione e la consistenza originaria dell'immobile abusivo, in quanto solo l'interessato può fornire inconfutabili atti, documenti ed elementi probatori che possano radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione di un manufatto." (Cons. di Stato n. 4568/2021, n. 2115/2019; n. 3696/2019; n. 1391/2018).

In conseguenza di quanto appena descritto, in qualità di CTU, dal foglio di impianto è stata effettuata una verifica grafica della consistenza superficiale degli immobili sovrapponendola alla sagoma di ingombro attuale degli immobili esistenti.

Tale verifica grafica è stata poi riscontrata in fase di sopralluogo analizzando le caratteristiche costruttive degli immobili.

Da tale attività di verifica e accertamento si evince pertanto la presenza di opere abusive che sono presumibilmente così costituite :

-struttura di collegamento tra i fabbricati nelle particelle 54 e 1044 già esistenti nell'anno 1967;
-interventi generali di ristrutturazione degli immobili con ampliamento del fabbricato esistente nella particella 1044 e realizzazione su tale fabbricato di una sopraelevazione del piano terra e di una copertura in carpenteria metallica.

Dal quadro normativo vigente le opere abusive eseguite non sono sanabili in quanto non rispettano il principio della doppia conformità urbanistica, cioè non sono conformi né alle previsioni normative sull'edilizia attuali né a quelle in vigore al momento dell'abuso, oggi non databile con esattezza.

Si richiamano a tal proposito i seguenti articoli di legge :

-art.li 36 - 37 del D.P.R. N° 380/01 ;

-art. 22 della L.R. N° 15 dell'11/08/2008.

Pertanto, in assenza di ulteriore documentazione, il CTU ritiene non legittimi le parti abusive descritte precedentemente con necessità quindi di ripristino dello stato legittimo dell'immobile.

La consistenza degli abusi e la quantificazione dei costi di rimozione viene descritta nel dettaglio alla voce di deprezzamento riportata successivamente alla presente perizia nel capitolo 7. Stima lotto.

Il ripristino dello stato di legittimità degli immobili, se ad oggi strutturalmente fattibile, determinerà un aggiornamento generale degli elaborati depositati presso l'ufficio dei Servizi Catastali.

La pensilina porticata posizionata sulla porta di accesso del negozio risulta essere non autorizzata in quanto

non è stata reperita documentazione tecnica presso l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone e pertanto sarà necessario richiedere un'autorizzazione come previsto dal Regolamento edilizio del Comune di Frosinone (art. 58 comma 7).



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.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali come meglio descritto nel paragrafo "Autorizzazioni edilizie".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Non attinente con il bene.



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risultano vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68
Il bene è individuato al NCEU al Foglio 3 particelle 1044 - 54 sub. 10 - 54 sub. 11 . Il bene consiste in un fabbricato a destinazione commerciale con annesso spazio espositivo al piano primo e di vendita al piano terra. Nella zona posteriore del fabbricato sono presenti dei locali accessori utilizzati come magazzino. Il primo piano del fabbricato fronte strada è costituito da due locali abitativi in disuso con accesso separato mediante due scale differenti. Il fabbricato in questione insiste in un'area urbana e periferica della città con una forte concentrazione di attività artigianali e commerciali. Si trova di fronte ad una strada statale che si caratterizza per un intenso traffico veicolare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 1044, Zc. 2, Categoria C1
Valore di stima del bene: € 248.000,00
Valore di stima del bene : il procedimento di stima che è stato utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Gli elementi che si prendono in esame sono: ubicazione, dimensione, situazione edile (finiture, stato di manutenzione), disponibilità di parcheggi e accessibilità.
I valori di mercato di un locale commerciale e dei vani accessori, espressi in euro/mq, sono determinati dai dati desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio (OMI) e dal borsino delle agenzie immobiliari di zona confrontati con i prezzi di vendita di immobili limitrofi a quello di cui trattasi.
Infine, la determinazione del valore di mercato terrà conto anche dei coefficienti di merito secondo le tabelle relative ai principali coefficienti in uso che sono i seguenti : piani di sviluppo dei locali dell'immobile, stato di conservazione, luminosità, esposizione e vista.
Premesso quanto sopra la formula utilizzata per stabilire il valore di mercato dell'immobile in oggetto sarà la seguente: Valore di mercato = Superficie convenzionale*quotazione in euro al mq*coefficienti di merito.
Per il valore di mercato sono stati presi a riferimento i seguenti valori iniziali :
- quotazioni immobiliari dell' Agencia delle Entrate anno 2022 semestre 2 per la zona i cui sono ubicati gli immobili da cui il valore di mercato oscilla al mq da euro 860 a euro 1150;
- quotazioni del borsino delle agenzie immobiliari presenti sul territorio che sono però da ritenersi non aderenti a quelli indicati nel sito dell'Agencia delle Entrate in quanto i valori oscillano tra euro 1099 e 1565.

E' stata inoltre eseguita un'indagine mediante proposte di immobili simili sia tramite siti internet che agenzie immobiliari presenti nel Comune di Frosinone.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile che si trova in una zona urbana periferica, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore unitario pari a euro 800 al mq ottenuto come dal valore medio delle fonti suddette e ridotto di un'ulteriore venti per cento tenuto conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile destinato ad attività di commercio.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile identificato con la particella 54 sub.11 categoria A/4 e delle caratteristiche attuali dei locali quest'ultimo è stato annesso al lotto unico individuato costituito quindi sia dai locali commerciali, dai terreni e dai locali residenziali.

Per questa tipologia di immobile le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 2 individuano un valore al mq che varia da euro 840 a euro 1050.

Lo stesso valore unitario utilizzato per il locale commerciale si ritiene congruo per il prezzo a metro quadro dell'immobile con destinazione residenziale (A/4 - abitazione di tipo popolare) da ristrutturare.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68
 Il bene è individuato al NCT al Foglio 3 particella 1323 e Foglio 3 particella 1250.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1323, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 3, Part. 1250, Qualità Sedime
 Valore di stima del bene: € 86,00
 Per il valore di stima unitario è stato preso a riferimento il Valore Agricolo (euro/Ha) nel Comune di Frosinone pubblicato sul portale dell' Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Frosinone - annualità 2022 dove è indicato un valore pari a euro 20000 / Ha per terreni con coltura del tipo SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	310,00 mq	800,00 €/mq	€ 248.000,00	100,00%	€ 248.000,00
Bene N° 2 - Terreno Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68	43,00 mq	2,00 €/mq	€ 86,00	100,00%	€ 86,00
Valore di stima:					€ 248.086,00

Valore di stima: € 248.086,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€
Altro	32500,00	€

Altro	8000,00	€
-------	---------	---

Valore finale di stima: € 182.586,00



Nella voce Oneri di regolarizzazione urbanistica sono ricomprese le spese tecniche presumibili che sono : analisi di dettaglio dello stato legittimo degli immobili con successivo studio di progettazione strutturale, pratiche edilizie presso gli uffici competenti (Ufficio Tecnico del Comune, Genio civile, ecc), sanzioni amministrative in presenza di opere abusive, progettazione degli interventi di demolizione, DL e CSE, aggiornamento dei documenti catastali.

Tenuto conto della necessità di rimuovere le parti abusive è stata eseguita una stima di massima di tali costi tenendo conto che i volumi stimati da rimuovere sono pari a circa mc 1300.

Facendo riferimento al prezzario attuale della Regione Lazio (anno 2023), ed in particolare alle voci di demolizione dove è indicato un prezzo vuoto per pieno in mc pari a euro 22,41 con esclusione degli oneri di discarica.

Tenuto conto delle difficoltà operative del luogo in cui tali demolizioni dovranno essere eseguite, così come della necessità di dover allestire delle opere provvisorie a garanzia della sicurezza dei lavoratori, si ritiene congruo un prezzo pari a euro 25 vuoto per pieno in mc ottenendo così un costo complessivo di demolizione pari a euro 32500.

A seguito delle demolizioni, la messa a norma degli impianti e il rilascio delle successive certificazioni sono state stimate per un valore a corpo pari a euro 8000.



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 04/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Girolamo Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria dei beni (FG_3_PART_1044 / FG_3_PART_54_SUB.10 / FG_3_PART_54_SUB.11) (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (FG_3_PART_1044 / FG_3_PART_54_SUB.10 / FG_3_PART_54_SUB.11 - FG_3_PART_1250 - FG_3_PART_1323) (Aggiornamento al 23/05/2023)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanze di accesso agli atti inviate mediante PEC ai Servizi tecnici del Comune di Frosinone e risposta del SU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso negli immobili oggetto di pignoramento (Aggiornamento al 07/06/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale aggiuntiva (elaborato planimetrico ed estratto di mappa)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atti di provenienza degli immobili per la verifica della provenienza ventennale (Aggiornamento al 07/04/2006)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione utilizzata per la ricostruzione della provenienza ventennale degli immobili oggetto di pignoramento e per la verifica di regolarità edilizia : storico dei fogli di impianto catastali, visura storica, partite di provenienza immobili, aerofotogrammetria 1967 Comune di Frosinone
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura camerale esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68
Il bene è individuato al NCEU al Foglio 3 particelle 1044 - 54 sub. 10 - 54 sub. 11 . Il bene consiste in un fabbricato a destinazione commerciale con annesso spazio espositivo al piano primo e di vendita al piano terra. Nella zona posteriore del fabbricato sono presenti dei locali accessori utilizzati come magazzino. Il primo piano del fabbricato fronte strada è costituito da due locali abitativi in disuso con accesso separato mediante due scale differenti. Il fabbricato in questione insiste in un'area urbana e periferica della città con una forte concentrazione di attività artigianali e commerciali. Si trova di fronte ad una strada statale che si caratterizza per un intenso traffico veicolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 1044, Zc. 2, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Il Comune di Frosinone è regolamentato da un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con il Decreto Ministeriale n° 1400 del 21 marzo 1972 e successive varianti. L'immobile ricade in zona urbanistica CE a destinazione agricola. Le Norme di Attuazione per zona CE prevedono di conservarla come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68
Il bene è individuato al NCT al Foglio 3 particella 1323 e Foglio 3 particella 1250. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1323, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 3, Part. 1250, Qualità Sedime
Destinazione urbanistica: Il Comune di Frosinone è regolamentato da un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con il Decreto Ministeriale n° 1400 del 21 marzo 1972 e successive varianti. L'immobile ricade in zona urbanistica CE a destinazione agricola. Le Norme di Attuazione per zona CE prevedono di conservarla come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Prezzo base d'asta: € 182.586,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.586,00



Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 1044, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	310,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare sono buoni per quanto concerne la zona negozio ed esposizione del piano terra (particella 54 sub.10) e piano primo della particella 1044. I locali identificati nella planimetria catastale della particella 1044 al piano terra e le parti abusive (laboratorio di falegnameria) sono in pessime condizioni. I locali identificati dalla particella 54 sub. 11 sono fatiscenti e necessitano di una ristrutturazione completa riguardante sia gli impianti che la parte edile comprensiva di copertura.		
Descrizione:	Il bene è individuato al NCEU al Foglio 3 particelle 1044 - 54 sub. 10 - 54 sub. 11 . Il bene consiste in un fabbricato a destinazione commerciale con annesso spazio espositivo al piano primo e di vendita al piano terra. Nella zona posteriore del fabbricato sono presenti dei locali accessori utilizzati come magazzino. Il primo piano del fabbricato fronte strada è costituito da due locali abitativi in disuso con accesso separato mediante due scale differenti. Il fabbricato in questione insiste in un'area urbana e periferica della città con una forte concentrazione di attività artigianali e commerciali. Si trova di fronte ad una strada statale che si caratterizza per un intenso traffico veicolare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis **** il quale lo utilizza per lo svolgimento di un'attività commerciale di vendita di porte.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - via SS 155 per Fiuggi, 68		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1323, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 3, Part. 1250, Qualità Sedime	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	Non attinente con il bene.		
Descrizione:	Il bene è individuato al NCT al Foglio 3 particella 1323 e Foglio 3 particella 1250.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis **** il quale lo utilizza per lo svolgimento di un'attività commerciale di vendita di porte.
------------------------------	--



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Frosinone il 18/07/2022

Reg. gen. 13199 - Reg. part. 10577

Quota: 177992,6

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA SS 155 PER FIUGGI, 68

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Frosinone il 18/07/2022

Reg. gen. 13199 - Reg. part. 10577

Quota: 177992,6

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it