
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Camillo Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T-1-2-S1-S2	5
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T-1-2-S1-S2	8
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, 16, piano T-1.....	8
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T	9
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini.....	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Patti.....	22



Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 3.....	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali	28
Precisazioni.....	30
Patti	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	38
Lotto 4.....	38
Completezza documentazione ex art. 567	38
Titolarità	39
Confini	39
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	40
Precisazioni.....	41
Patti.....	41



Stato conservativo.....	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	50
Lotto 2	51
Lotto 3	52
Lotto 4	53
Riserve e particolarità da segnalare.....	54
Riepilogo bando d'asta.....	57
Lotto 1	57
Lotto 2	57
Lotto 3	58
Lotto 4	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2018 del R.G.E.....	60
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 226.000,00	60
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 243.000,00	60
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 205.000,00	61
Lotto 4	62
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	63
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Cancellò, snc, piano T-1-2-S1-S2.....	63
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Cancellò, snc, piano T-1-2-S1-S2.....	64
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Cancellò, 16, piano T-1.....	65
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Cancellò, snc, piano T.....	66



INCARICO

All'udienza del 21/09/2018, il sottoscritto Geom. Di Camillo Cristiano, con studio in Via Angelo Barletta, 8 - 03100 - Frosinone (FR), email cristiano.dicamillo@virgilio.it, PEC cristiano.dicamillo@geopec.it, Fax 0775 836548, 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** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T-1-2-S1-S2 (Coord. Geografiche: 41°37'57"N 13°28'21"E)
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T-1-2-S1-S2 (Coord. Geografiche: 41°37'57"N 13°28'21"E)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, 16, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°38'04"N 13°28'12"E)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T (Coord. Geografiche: 41°38'04"N 13°28'12"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA CANCELLO, SNC, PIANO T-1-2-S1-S2

L'immobile è sito nel comune di Boville Ernica (Fr), alla Via Canello snc, ed è distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 1340, subalterno n. 1. E' parte di un fabbricato di civile abitazione, composto da due unità abitative pressochè speculari (contraddistinte catastalmente con i sub.ni 1 e 2).

Presso gli uffici catastali è censito ai piani terra, primo, secondo, primo sottostrada e secondo sottostrada.

Risulta in corso di costruzione e presenta una struttura portante in c.c.a., copertura a tetto con abbaini, e torrino panoramico. (vedi Allegato n. 34 - Elaborato Fotografico Lotto 1 e Lotto 2 - Foto dalla n. 1 alla n. 22).

La consistenza superficaria assentita dell'intero edificio, dedotta dalla tavola progettuale (DIA in Variante in Corso d'Opera), è così suddivisa:

- SNR (Superficie Non Residenziale)
- piano seminterrato di mq. 259,70;
 - piano terra di mq. 130,12
 - piano sottotetto di mq. 219,48;

- SU (Superficie Utile)
- piano terra di mq. 163,84

per un totale di mq. (SNR + SU) = mq. 773,14

Pertanto, per l'immobile in esame (Sub.1), la superficie ad esso imputabile è pari a mq. 386,57 di cui mq. 304,65 di SNR, e mq. 81,92 di SU.



Allegato: - All.to n. 34, Elaborato Fotografico Lotto 1 e Lotto 2 (Fabbricato in Corso di Costruzione).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Ritiene di inserire nel presente capitolo tutte le operazioni di sopralluogo verbalizzate svolte sugli immobili staggiti. Sia per comodità di lettura sia per evitare il ripetersi delle medesime incombenze nei lotti successivi.

SOPRALLUOGHI

I° SOPRALLUOGO

Il giorno ventinove del mese di ottobre dell'anno duemiladiciotto (29.10.2018) alle ore 15,30, previo avviso alle parti debentrici eseguite a mezzo raccomandata 1 con prova di consegna:

- PDE Sig. **** Omissis **** racc. n. 05258280455-7 del 05.10.2018;
- PDE Sig. **** Omissis **** racc. n. 05258280456-8 del 05.10.2018;
- PDE Sig. **** Omissis **** racc. n. 05258280457-9 del 05.10.2018;

e, in pari data, a mezzo PEC, agli Avvocati:

- **** Omissis **** (quale procuratore del creditore procedente - PEC: **** Omissis ****);
- Di Pofi Avv. Maria Cristina (quale custode dell'intero compendio immobiliare pignorato e professionista delegato - PEC: **** Omissis ****);

i sottoscritti Avv. Maria Cristina Di Pofi e Geom. Cristiano Di Camillo (in qualità di Tecnico Estimatore), si sono recati sui luoghi oggetto d'esecuzione siti nel Comune di Boville Ernica (FR) e precisamente sull'immobile censito, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, nel Catasto Fabbricati al Foglio 25 Mappale 495 Sub. 10, alla Via Cannello n. 16.

Sugli stessi aveva la presenza della pde sig. **** Omissis ****, (identificata a mezzo **** Omissis **** n° **** Omissis **** rilasciata da **** Omissis **** in data **** Omissis **** con scadenza in data **** Omissis ****), il quale permetteva l'accesso all'interno degli immobili staggiti.

Il sig. **** Omissis **** assisteva alle operazioni peritali che sono consistite in una accurata ricognizione dei luoghi ed allo scatto di alcune riprese fotografiche. Con lo stesso si procedeva alla visione esterna del fabbricato in corso di costruzione che, stante le avverse condizioni atmosferiche (fortissima pioggia), non era possibile ispezionarlo all'interno.

Per quanto concerne il fabbricato ad uso residenziale distinto nel NCEU al Foglio 25 Mappale 495 Sub. 10, il sig. **** Omissis ****, dichiara che "l'unità abitativa è casa di residenza di mio padre **** Omissis ****, di mia madre **** Omissis **** e di mio fratello **** Omissis ****. All'interno dell'immobile non vengono svolte attività economiche/commerciali e non sono in essere contratti di locazione con terzi". Data la notevole consistenza degli immobili eseguiti e dovendosi dotare di ulteriore documentazione da richiedere presso i pubblici uffici al fine di confrontarla con lo stato dei luoghi, rinvia le operazioni a data da destinarsi.

Congiuntamente al sig. **** Omissis **** si conviene che il prossimo accesso verrà comunicato a mezzo telefonico. Il sig. **** Omissis ****, pertanto, esonera sin da ora lo scrivente dall'effettuare ulteriori



comunicazioni in forma scritta e fornisce il proprio numero di cellulare ...omissis...
Lo stesso si impegna ad avvisare le altre pde della data e dell'orario del futuro sopralluogo.
Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso e sottoscritto dai presenti alle ore 16,30.

II° SOPRALLUOGO

Con le modalità stabilite nel precedente verbale, il giorno 24/04/2019 alle ore 15,00, il sottoscritto CTU si è recato sull'immobile staggito distinto nel NCEU al Foglio 25 Mappale 1340 Sub.ni nn. 1 e 2. Ivi, alla presenza del sig. **** Omissis **** effettuava una ricognizione dei luoghi e, degli stessi, ne prendeva misurazioni e riprese fotografiche.

Data l'ora tarda e dovendo effettuare altro sopralluogo sui rimanenti immobili eseguiti, si conviene di rinviare le operazioni ad altra data che verrà successivamente comunicata dal CTU.

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso e sottoscritto dai presenti alle ore 18,30.

III° SOPRALLUOGO

Previa convocazione a mezzo telefonico, il giorno 28/08/2019 alle ore 08,00, il sottoscritto CTU Geom. Cristiano Di Camillo si è recato sull'immobile eseguito in Boville Ernica distinto nel NCEU al Foglio 25 MAppale 495 Sub. 10 e, alla presenza del sig. **** Omissis **** ha effettuato, dopo accurata ricognizione dei luoghi, il rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Riportava quanto di utile si fogli separati per meglio esplicarne le risultanze nella relazione che andrà a redigere.

Durante le operazioni di sopralluogo il sig. **** Omissis ****, raggiunto da una telefonata, rappresentava l'impossibilità a presenziare alle operazioni per intervenuti urgenti motivi familiari, e chiedeva cortesemente di fissare una nuova data per il proseguo dell'attività del CTU.

Lo scrivente, aderendo a tale richiesta, dovendo ultimare le operazioni di rilievo sull'immobile al Fl. 25 Mapp. 1135, rinvia tale attività al giorno 09/09/2019 alle ore 16,00.

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso e sottoscritto dai presenti alle ore 12,30.

IV° SOPRALLUOGO

Come stabilito nel precedente verbale il giorno 09/09/2019 alle ore 16,00 lo scrivente CTU ha ultimato le operazioni di sopralluogo degli immobili staggiti. In particolare effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile censito nel NCEU al Fl. 25 Mappale 1135.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del sig. **** Omissis ****.

Il sottoscritto CTU ritiene che con il presente accesso di aver ultimato le operazioni di sopralluogo ma si riserva di effettuare un ulteriore accesso all'esito dello sviluppo dei dati metrici acquisiti. L'eventuale nuovo accesso verrà comunicato al sig. **** Omissis **** a mezzo telefonico.

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso e sottoscritto dai presenti alle ore 18,30.

Allegato n. 1 - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali

Allegato n. 2 - Verbali di Sopralluogo



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA CANCELLO, SNC, PIANO T-1-2-S1-S2

L'immobile è sito nel comune di Boville Ernica (Fr), alla Via Cannello snc, ed è distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 1340, subalterno n. 2. E' parte di un fabbricato di civile abitazione, composto da due unità abitative pressochè speculari (contraddistinte catastalmente con i sub.ni 1 e 2).

Catastalmente è censito ai piani terra, primo, secondo, primo sottostrada e secondo sottostrada.

Risulta in corso di costruzione e presenta una struttura portante in c.c.a., copertura a tetto con abbaini, e torrino panoramico. (vedi Allegato n. 34 - Elaborato Fotografico Lotto 1 e Lotto 2 - Foto dalla n. 1 alla n. 22).

La consistenza superficiera per l'intero edificio, dedotta dalla tavola progettuale (DIA in Variante in Corso d'Opera), è così suddivisa:

SNR (Superficie Non Residenziale)

- piano seminterrato di mq. 259,70;
- piano terra di mq. 130,12
- piano sottotetto di mq. 219,48;

SU (Superficie Utile)

- piano terra di mq. 163,84
- per un totale di mq. (SNR + SU) = mq. 773,14

Pertanto, per l'immobile in esame (Sub.1), la superficie ad esso imputabile è pari a mq. 386,57 di cui mq. 304,65 di SNR, e mq. 81,92 di SU.

Allegato: - All.to n. 34, Elaborato Fotografico Lotto 1 e Lotto 2 (Fabbricato in Corso di Costruzione).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA CANCELLO, 16, PIANO T-1

Trattasi di abitazione, con annesso garage, ubicata al piano terra e primo di un fabbricato, con tipologia a "casa isolata", composto di complessivi tre piani fuori terra (vedi Allegato n. 35 - Elaborato Fotografico Lotto 3, Abitazione).

Detta abitazione risulta così sviluppata:

- PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 142,68, composto da: un soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa mq. 31,87), un disimpegno (di s.u. pari a circa mq. 4,00), un bagno (di s.u. pari a circa mq. 4,20), un deposito (di s.u. pari a circa mq. 16,64), un ripostiglio (di s.u. pari a circa mq. 5,71) e un portico (di s.u. pari a circa mq. 8,22);

Sempre al Piano Terra, con accesso dalla corte comune Sub 7 (BCNC), è presente un Locale Garage della s.u. pari a circa mq 31,82;

- PIANO PRIMO (di sup. lorda pari a circa mq 101,63) composto da: un disimpegno (di s.u. pari a circa mq 15,66), un bagno (di s.u. pari a circa mq 6,70), n. 4 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 79,27), oltre nr. 2 balconi (di s.u. complessiva pari a circa mq 12,27).

Occorre si da subito segnalare che, tra le altre difformità emerse, sulla corte esclusiva posta retrostantemente l'unità abitativa è attualmente presente una veranda realizzata, senza titolo abilitativo, in ampliamento di quella assentita dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 759/2002; per detta struttura, non risultata urbanisticamente regolarizzabile, si prevede, necessariamente, la rimozione.

Mentre la terrazza posta al piano primo, aggettante sul prospetto retrostante, realizzata senza titolo abilitativo in ampliamento di quanto assentito dalla Concessione in Sanatoria n. 759/2002; per detta struttura, non risultata urbanisticamente regolarizzabile, si prevede, necessariamente, l'inaccessibilità mediante il ripristino dell'apertura di portafinestra a finestra nel vano bagno dalla quale viene esercitato l'accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA CANCELLO, SNC, PIANO T

Trattasi di Locale ad Uso Deposito a semplice elevazione, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 92,00, realizzato, prevalentemente, con struttura in muratura di blocchi in cls (vedi Allegato n. 36 - Elaborato Fotografico Lotto 4, Locale Deposito).

Il locale si suddivide in due distinte porzioni:

- la prima, della superficie netta di circa mq. 43,00 è costituita da un locale chiuso, disposto su due livelli, nel cui interno è stato realizzato un piccolo bagno;
- la seconda, della superficie netta di circa mq. 36,00 è costituita da un locale aperto su un lato. Il piano di calpestio è in parte in piano ed in parte in pendenza. Un muretto realizzato per due lati, di modesta altezza, ne delimita una parte.

L'unità staggiata insiste sul terreno censito con il mappale n. 1137, anch'esso di proprietà della pde **** Omissis ****, ma escluso dalla presente procedura esecutiva. Detto terreno, circonda su tre lati l'immobile staggiato al mappale 1135, e dallo stesso si esercita il passaggio per la fruizione dell'immobile esecutato.

Occorre subitaneamente segnalare quanto segue:

- la natura abusiva non sanabile dell'immobile staggiato;
- il suo stato di interclusione, in quanto l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla particella catastale Fg. 25 n. 1137, non oggetto della presente procedura esecutiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T-1-2-S1-S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente, durante lo svolgimento del mandato, ha reperito gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione interessanti l'immobile staggito.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data **** Omissis **** in Boville Ernica (FR) la pde **** Omissis ****.
A margine dell'atto non risultano annotazioni.



L'immobile staggito è stato acquistato dalla pde con atto stipulato in data 26.05.2009.



CONFINI

La particella catastale Fg. 25 n. 1340, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina: - a nord e ad ovest con la particella catastale 174; - a nord/est con la particella catastale 1341; a est con la particella catastale 585; - a sud con la strada comunale via Canello.

L'unità immobiliare staggiata in corso di costruzione distinta al sub 1 confina con l'u.i.u. sub 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	140,77 mq	153,42 mq	0,25	38,35 mq	3,50 m	S1
Abitazione	81,92 mq	94,60 mq	1,00	94,60 mq	2,70 m	T
Veranda	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	T
Veranda	20,81 mq	20,81 mq	0,20	4,16 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	24,52 mq	24,52 mq	0,15	3,68 mq	0,00 m	T
Sottotetto (autonomo)	109,74 mq	122,44 mq	0,33	40,41 mq	2,20 m	1
Giardino	383,00 mq	383,00 mq	0,10	38,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				226,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è in corso di costruzione.

Le destinazioni degli ambienti, indicate nella sovrastante tabella, sono state dedotte dalla tavola grafica progettuale allegata alla DIA in Variante al Permesso di Costruire n. 593 del 2006, presentata in data 09.03.2007 Prot. 1365.

Fa presente che, rispetto a quanto riportato nella visura catastale, nella quale lo sviluppo dell'u.i.u. è dislocata ai piani terra, primo, secondo, primo e secondo sottostrada, nell'elaborato grafico progettuale le superfici considerate afferiscono esclusivamente ai piani primo seminterrato, terra e sottotetto.

Difatti il piano secondo sottostrada è adibito a 'volume tecnico' mentre il piano secondo, costituito da un torrino, afferisce al piano di copertura dello stabile.

Dall'esame della tavola grafica progettuale può, con ragionevole certezza, dedurre che il piano secondo sottostrada è adibito a 'volume tecnico' non accessibile, mentre il torrino (catastalmente censito al piano secondo), è compreso nel piano di copertura dello stabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1979 al 11/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 697 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,18,80 Reddito dominicale € 6,31 Reddito agrario € 5,83
Dal 11/04/2008 al 11/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1340 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,13,20 Reddito dominicale € 4,43 Reddito agrario € 4,09
Dal 11/04/2008 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1340 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00,13,20
Dal 08/05/2008 al 28/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1340, Sub. 1 Categoria F3 Piano T-1-2-S1-S2

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

Da ricerca esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Territorio Servizi Catastali, ha appurato la corrispondenza tra gli intervenuti atti di compravendita e l'evoluzione catastale dell'immobile compravenduto.

Inoltre fa presente che la data del 28.09.2018 (inserita da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti di proprietà che vanta la PDE sull'immobile, ma è la data in cui lo scrivente ha eseguito le visure catastali presso i Pubblici Uffici.

La documentazione catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Territorio Servizi Catastali è contraddistinta con l'allegato n° 4 - Visure Catastali, Planimetria, NCEU Boville Ernica Fl. 25 Mapp. 1340 Sub. 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1340	1		F3					T-1-2-S1-S2	



Corrispondenza catastale

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

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

Al momento del sopralluogo si è rilevato che il fabbricato staggito è in corso di costruzione.

La sua sagoma, per quanto potuto accertare, è sostanzialmente conforme a quella riportata sulla cartografia catastale del foglio 25 di Boville Ernica e a quella riportata nell'elaborato grafico progettuale allegato alla DIA in Variante del 09.03.2007 prot. 1365.

Allegati:

All.to n. 4 - Visure Catastali, Planimetria, NCEU Boville Ernica Fl. 25 Mapp. 1340 Sub. 1;

All.to n. 39 - Tavola Progettuale Allegata alla DIA del 09.03.2007 (tavola progetto futuro).

PRECISAZIONI

Esiste congruenza tra il soggetto esecutato ed il titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta idonea.

A seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente in data 09.08.2019 al Comune di Boville (FR), in data 13.08.2019 l'Ufficiale di Stato Civile rilasciava l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio nel quale risulta che:

- in data **** Omissis **** in Boville Ernica (FR) la pde **** Omissis ****.

A margine dell'atto non risultano annotazioni.

La certificazione rilasciata è contraddistinta con l'Allegato n. 3 - Certificazioni Ufficio Stato Civile (Estratti per Riassunto dell'Atto di Matrimonio)

PATTI

L'immobile, come appurato durante il corso delle operazioni peritali, risulta essere in corso di costruzione.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, al momento del sopralluogo si presentava in corso di costruzione. Consta della sola struttura in elevazione realizzata in c.c.a., degli orizzontamenti e della copertura. Tutte le strutture versano in un buono stato di conservazione e non si notano segni di degrado nonostante la loro esposizione agli agenti atmosferici.

PARTI COMUNI

Da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censi e livelli gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso sui luoghi eseguiti, l'unità immobiliare pignorata, corrispondente ad un fabbricato in corso di costruzione, presentava le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURA VERTICALE: struttura portante in c.c.a;
- SOLAI: i solai sono del tipo in latero-cemento;
- COPERTURA: del tipo a tetto con falde inclinate in latero cemento, con sovrantante manto di copertura;
- PERETI ESTERNE: parzialmente intonacate e tinteggiate nella parte superiore dell'edificio.

Si fa presente che esternamente insiste un ponteggio perimetrale non rimosso, data l'incompletezza del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, per la sua incompletezza, non è utilizzabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1990 al 04/06/2008	**** Omissis ****	DONAZIONE E COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Fragomeni Carlo##	22/12/1990	15007	6203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	19/01/1991	2175	2066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registrato a Frosinone	04/01/1991	203			

Dal 04/06/2008 al 26/05/2009	**** Omissis ****	ORDINANZA DI AFFRANCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	04/06/2008	2862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	22/01/2009	2036	1633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2009 al 06/10/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Piacitelli Giovanni##	26/05/2009	65496	16357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/05/2009	13439	10200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registrato a Frosinone	26/05/2009	3817			

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.

Fa presente che:

- La data del 06.10.2020 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha eseguito le visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Il sottoscritto ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare ispezione ipotecaria ultraventennale, al fine di verificare sia la conformità tra la titolarità dei diritti sul bene come riportata nel pignoramento con quella risultante dalla conservatoria, sia l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile



esecutato.

Inoltre ha acquisito presso i seguenti Uffici:

- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei RR.II. di Frosinone);
- Archivio Notarile di Frosinone;
- Studio del Notaio G. Piacitelli di Frosinone;

le copie conformi sia degli atti di provenienza che delle relative note di trascrizione del bene pignorato a partire dall'anno 1990.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone ha ispezionato i seguenti immobili e nominativi:

- Nominativo di **** Omissis ****;
- Nominativo di **** Omissis ****;
- Nominativo di **** Omissis ****.

Le ispezioni ipotecarie sopra indicate e le relative note di trascrizione, sono contraddistinte con l'allegato:

- All.to n. 19 - Visure Ipotecarie

Gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione sono contraddistinti con gli allegati:

- All.to n. 22 - Atto C. Fragomeni del 22.12.1990 Rep. 15007 e Note Trasc.ne 19.01.1991 Part. 2066-2067;
- All.to n. 26 - Ordinanza di Affrancazione del 04.06.2008 e Nota Trasc.ne 22.01.2009 Reg. Part. 1633;
- All.to n. 27 - Atto G. Piacitelli del 26.05.2009 Rep. 65496 e Note Trasc.ne 27.05.2009 Reg. Part. nn. 10200 e 10201.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Edilizio

Iscritto a Frosinone il 27/05/2009

Reg. gen. 13441 - Reg. part. 1761

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Piacitelli Giovanni

Data: 27/05/2009

N° repertorio: 65497

N° raccolta: 16358

Note: A margine della presente Iscrizione risultano nr. 2 annotamenti che, qui di seguito, si riportano: 1) Annotamento del 23/12/2016 Reg. Gen. 20440 Reg. Part. 2144 Tipo di Atto: Riduzione Somma Riduzione di Somma dovuta da € 300.000,00 a € 215.000,00 Riduzione

Somma dell'Ipoteca da € 600.000,00 a € 430.000,00 2) Annotamento del 23/12/2016 Reg. Gen. 20441 Reg. Part. 2145 Tipo di Atto: Erogazione a Saldo Sezione D “- Erogazione a saldo del mutuo di euro 215.000,00 (duecentoquindicimila/00); - Variazione della durata residua del mutuo e del piano di ammortamento, fissato in mesi 282 (duecentottantadue) con scadenza prevista al 24 maggio 2040; - modifica del tasso d'interesse nominale annuo, stabilito nella misura fissa del 4,00%, pagabile in via posticipata con conteggio giorni 360 (trecentosessanta).

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Frosinone il 21/12/2016

Reg. gen. 20223 - Reg. part. 3289

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 160.000,00

Rogante: Piacitelli Giovanni

Data: 20/12/2016

N° repertorio: 72419

N° raccolta: 21115

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 23/05/2018

Reg. gen. 8463 - Reg. part. 6432

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

1) Per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria iscritta il 27/05/2009 Reg. Part. n° 1761 Reg. Gen. n° 13441 occorre la somma di € 35,00;

2) Per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria iscritta il 21/12/2016 Reg. Part. n° 3289 Reg. Gen. n° 20223 occorre la somma di € 35,00;

3) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare trascritto il 23/05/2018 Reg. Part. n° 6432 Reg. Gen. n° 8463 occorre la somma di € 294,00.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte con gli allegati:

All.to n. 19 - Visure Ipotecarie;

All.to n. 28 - Atto G. Piacitelli del 26.05.2009 Rep. 65497, Nota Iscr. 27.05.09 Part. n. 1761, Annot.ti 23.12.16 Part. 2144-2145;

All.to n. 29 - Atto G. Piacitelli del 20.12.2016 Rep. 72419 e Nota Iscrizione 21.12.2016 Reg. Part. n. 3289.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B"- Centro Abitato, del P.R.G. del Comune di Boville Ernica (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n 169 del 18/02/2005, e variato con Delibera di G.C. n. 29 del 23/12/2006 e modificato con D.C.C. n. 33 del 18/02/2009.

Inoltre:

- Il territorio del Comune di Boville Ernica risulta essere ricadente in zona sismica 2B;
- Il territorio del Comune di Boville Ernica non è gravato da usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Da ricerca esperita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Boville Ernica (FR), a seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente in data 09.08.2019, ed acquisita dal Comune con protocollo nr. 8651, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile de quo.

1) In data 03.11.2005 con protocollo nr. 6474 la sig.ra **** Omissis **** presentava domanda per la "Realizzazione di un fabbricato (Piano terra - Piano Sottotetto e Piano Primo Sottotrada) per civile abitazione composto da due unità abitative, compreso la realizzazione di due ingressi carrabili e recinzione del lotto in Via Cannello, in catasto al foglio 25 mappale 697" - Pratica Edilizia nr. 3165.

Il Responsabile del Servizio - Settore Urbanistica del Comune di Boville Ernica, in data 09.06.2006, rilasciava "Permesso di Costruire con Contributo" portante il nr. 593 e protocollo nr. 3956.

Lo scrivente reperiva la seguente documentazione allegata alla domanda:

- Elaborato grafico progettuale;
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Attestato di Deposito per Autorizzazione a Costruire (Genio Civile).

2) In data 09.03.2017 con protocollo nr. 1365 la sig.ra **** Omissis **** presentava domanda di Denuncia Inizio Attivita' (DIA) in "Variante a Concessione Edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia n. 593/2006".

Lo scrivente reperiva la seguente documentazione allegata alla domanda:

- nr. 2 Elaborati grafici progettuali (Progetto Esistente - Progetto Futuro);
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Relazione Tecnica di Asseverazione.

I titoli legittimativi edilizi sopra indicati ai nn. 1) e 2) sono contraddistinti con gli allegati:

- All.to n. 30 - Permesso di Costruire n. 593 del 09.06.2006, Relazione Tecnica e Attestato di Deposito Genio Civile;
- All.to n. 31 - DIA del 09.03.2007 Prot. 1365 (Variante al Permesso di Costruire n. 593 del 2006) e n. 2 Relazioni Tecniche;
- All.to n. 37 - Tavola Progettuale Allegata al Permesso di Costruire nr. 593 del 09.06.2006;
- All.to n. 38 - Tavola Progettuale Allegata alla DIA del 09.03.2007 (tavola progetto esistente);
- All.to n. 39 - Tavola Progettuale Allegata alla DIA del 09.03.2007 (tavola progetto futuro)

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una sostanziale conformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla DIA in Variante del 09.03.2017 prot. 1365.

Nulla può riferire in seno alle certificazioni impiantistiche in quanto il fabbricato è al rustico.

Inoltre, con la pubblicazione del decreto ministeriale 22 novembre 2012 gl'immobili, venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, come quello oggetto d'esecuzione, sono stati esclusi dall'obbligo dell'attestato di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T-1-2-S1-S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data **** Omissis **** in Veroli (FR) la pde **** Omissis ****.

A margine dell'atto risulta la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio

controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

L'immobile staggito è stato acquistato dalla pde con atto stipulato in data 26.05.2009.



CONFINI

La particella catastale Fg. 25 n. 1340, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina: - a nord e ad ovest con la particella catastale 174; - a nord/est con la particella catastale 1341; a est con la particella catastale 585; - a sud con la strada comunale via Canello.

L'unità immobiliare staggita in corso di costruzione distinta al sub 2 confina con l'u.i.u. sub 1.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	140,77 mq	153,42 mq	0,25	38,35 mq	3,50 m	S1
Abitazione	81,92 mq	94,60 mq	1,00	94,60 mq	2,70 m	T
Veranda	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	T
Veranda	20,81 mq	20,81 mq	0,20	4,16 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	24,52 mq	24,52 mq	0,15	3,68 mq	0,00 m	T
Sottotetto (autonomo)	109,74 mq	122,44 mq	0,33	40,41 mq	2,20 m	1
Giardino	553,00 mq	553,00 mq	0,10	55,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				243,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				243,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1979 al 11/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 697 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,18,80 Reddito dominicale € 6,31 Reddito agrario € 5,83
Dal 11/04/2008 al 11/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1340 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,13,20 Reddito dominicale € 4,43 Reddito agrario € 4,09
Dal 11/04/2008 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1340 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00,13,20
Dal 08/05/2008 al 28/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1340, Sub. 2 Categoria F3 Piano T-1-2-S1-S2

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

La documentazione catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Territorio Servizi Catastali è contraddistinta con l'allegato n° 5 - Visure Catastali, Planimetria, NCEU Boville Ernica Fl. 25 Mapp. 1340 Sub. 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1340	2		F3					T-1-2-S1-S2	

Corrispondenza catastale

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

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

Allegati:

All.to n. 5 - Visure Catastali, Planimetria, NCEU Boville Ernica Fl. 25 Mapp. 1340 Sub. 2;

All.to n. 39 - Tavola Progettuale Allegata alla DIA del 09.03.2007 (tavola progetto futuro).



PRECISAZIONI

Esiste congruenza tra il soggetto esecutato ed il titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta idonea.

In data 21/08/2019 l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Veroli (FR) rilasciava l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio nel quale risulta che:

- in data **** Omissis **** in Veroli (FR) la pde **** Omissis ****.

A margine dell'atto risulta la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

La certificazione rilasciata è contraddistinta con l'Allegato n. 3 - Certificazioni Ufficio Stato Civile (Estratti per Riassunto dell'Atto di Matrimonio)

PATTI

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1



STATO CONSERVATIVO

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

PARTI COMUNI

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1990 al 04/06/2008	**** Omissis ****	DONAZIONE E COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Fragomeni Carlo##	22/12/1990	15007	6203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	19/01/1991	2175	2066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registrato a Frosinone	04/01/1991	203			
Dal 04/06/2008 al 26/05/2009	**** Omissis ****	ORDINANZA DI AFFRANCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	04/06/2008	2862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	22/01/2009	2036	1633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2009 al 06/10/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Piacitelli Giovanni##	26/05/2009	65496	16357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/05/2009	13440	10201		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registrato a Frosinone	26/05/2009	3817	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Edilizio
Iscritto a Frosinone il 27/05/2009
Reg. gen. 13441 - Reg. part. 1761
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Piacitelli Giovanni
Data: 27/05/2009
N° repertorio: 65497
N° raccolta: 16358
Note: A margine della presente Iscrizione risultano nr. 2 annotamenti che, qui di seguito, si riportano: 1) Annotamento del 23/12/2016 Reg. Gen. 20440 Reg. Part. 2144 Tipo di Atto: Riduzione Somma Riduzione di Somma dovuta da € 300.000,00 a € 215.000,00 Riduzione Somma dell'Ipoteca da € 600.000,00 a € 430.000,00 2) Annotamento del 23/12/2016 Reg. Gen. 20441 Reg. Part. 2145 Tipo di Atto: Erogazione a Saldo Sezione D " - Erogazione a saldo del mutuo di euro 215.000,00 (duecentoquindicimila/00); - Variazione della durata residua del mutuo e del piano di ammortamento, fissato in mesi 282 (duecentottantadue) con scadenza prevista al 24 maggio 2040; - modifica del tasso d'interesse nominale annuo, stabilito nella misura fissa del 4,00%, pagabile in via posticipata con conteggio giorni 360 (trecentosessanta).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 21/12/2016



Reg. gen. 20223 - Reg. part. 3289
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Piacitelli Giovanni
Data: 20/12/2016
N° repertorio: 72419
N° raccolta: 21115



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 23/05/2018
Reg. gen. 8463 - Reg. part. 6432
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, 16, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data **** Omissis **** in Boville Ernica (FR) la pde **** Omissis ****.
A margine dell'atto non risultano annotazioni.

L'immobile staggito è di esclusiva proprietà della pde sig. **** Omissis **** in quanto, lo stesso, è stato oggetto di dichiarazione di successione (in morte della genitrice), di donazione (da parte del genitore) e, in ultimo, da divisione con il fratello **** Omissis ****.

CONFINI

La particella catastale Fg. 25 n. 495, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord con la strada comunale via Crocifisso;
- ad est con la strada comunale via Canello;
- a sud con la particella catastale Fg. 25 n. 853;
- ad ovest con le particelle catastali 1138, 1137 e 1135 (quest'ultima anch'essa pignorata).

L'abitazione distinta al sub 10 confina:

- al piano terra, con le u.i.u. sub 9, sub 7 (BCNC) e sub 8 (BCNC);
- al piano primo con le u.i.u. sub 4, sub 9 e sub 8 (BCNC).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano Scala (piano terra)	12,26 mq	18,76 mq	0,50	9,38 mq	0,00 m	Terra
Abitazione (piano terra)	40,07 mq	51,90 mq	1,00	51,90 mq	2,80 m	Terra
Deposito/Garage/Rip. (piano terra)	54,17 mq	64,00 mq	0,80	51,20 mq	2,95 m	Terra
Veranda (piano terra)	27,22 mq	27,22 mq	0,40	10,89 mq	2,90 m	Terra
Veranda (piano terra)	6,38 mq	8,76 mq	0,40	3,50 mq	2,80 m	Terra
Corte esposta ad Est (piano terra)	137,65 mq	137,65 mq	0,10	13,77 mq	0,00 m	Terra
Corte esposta ad Ovest (piano terra)	28,72 mq	28,72 mq	0,10	2,87 mq	0,00 m	Terra
Abitazione (piano primo)	101,63 mq	122,38 mq	1,00	122,38 mq	3,00 m	Primo
Balcone (piano primo)	6,85 mq	7,77 mq	0,25	1,94 mq	0,00 m	Primo
Balcone (piano primo)	5,42 mq	5,42 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	Primo
Terrazza (piano primo)	26,53 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	Primo
Terrazza (piano primo)	26,53 mq	18,80 mq	0,15	2,82 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				275,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				275,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito ai piani terra e primo (con destinazione residenziale) e si presenta in condizioni manutentive buone.

Il piano terra presenta altezze nette differenti a secondo degli ambienti, con un minimo di circa mt. 2,50 sino ad un massimo di mt. 3,00 circa.

Il piano primo presenta un'altezza netta di circa mt. 3,00.

E' provvisto delle utenze idriche, termiche ed elettriche.

All.to n. 10 - Planimetria Stato dei Luoghi Fl. 25 Mapp. 495 Sub. 10



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2002 al 17/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 495, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano T-1
Dal 17/04/2003 al 28/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 495, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale Superficie catastale Totale: 247mq. Totale escluse mq Rendita € 484,18 Piano T-1

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fa presente che la data del 28.09.2018 (inserita da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti di proprietà che vanta la PDE sull'immobile, ma è la data in cui lo scrivente ha eseguito le visure catastali presso i Pubblici Uffici.

La documentazione catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Territorio Servizi Catastali è contraddistinta con l'allegato n° 6 - Visure Catastali, Planimetria, NCEU Boville Ernica Fl. 25 Mapp. 495 Sub. 10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	495	10		A2	3	7,5	Totale: 247 mq. Totale escluse aree scoperte: 225 mq	484,18 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

- al piano terra, nella zona di corte retrostante il fabbricato, è stata edificata una struttura porticata in legno non riportata nella planimetria catastale;
- al piano primo, nella zona retrostante il fabbricato, è stato realizzato un terrazzo, (sfruttando il

piano di copertura degli ambienti sottostanti al piano terra), non riportato nella planimetria catastale.

In merito alle sopradette difformità riferisce che le stesse non richiederebbero l'aggiornamento della planimetria catastale poichè, risultando urbanisticamente non sanabili, se ne dovrà, necessariamente:

- per la struttura porticata prevedere la rimozione, ripristinando lo stato quo ante, conforme all'attuale planimetria catastale;
- per il terrazzo prevedere la sua inaccessibilità, mediante il ripristino dell'attuale portafinestra a finestra nel vano bagno, conforme all'attuale planimetria catastale.

Inoltre, dall'esame degli elaborati planimetrici catastali, riferisce quanto segue:

a) nell'elaborato planimetrico del 28/01/1986 l'immobile staggito, (rappresentato con dimensioni planimetriche ridotte rispetto all'attualità), era censito con il subalterno nr. 3 (appartamento al p.t. e al p.1° con scala esclusiva e garage al p.t.); il bcnc al sub. 1 identificava la corte comune ai sub. 2, 3 e 4;

b) nell'elaborato planimetrico del 23/07/1998 l'immobile staggito, (rappresentato con le attuali dimensioni planimetriche), era così costituito e censito:

- b.1) sub. 3 (appartamento al p.t. e p.1° con garage esclusivo al p.t.);
- b.2) sub. 6 (bagno e disimpegno al p.t. con scala esclusiva);
- b.3) sub. 1 bcnc ai sub. 2, 3 e 4;

c) nell'elaborato planimetrico del 31/07/2002 (ultima planimetria in atti) l'immobile staggito, contraddistinto con il sub. 10, viene costituito mediante la soppressione e fusione dei sub. 3 e 6.

Inoltre, all'u.i.u. generata (sub. 10), sono state attribuite in via esclusiva porzioni di corte mediante il frazionamento dell'ex sub. 1 (che si ricorda essere comune agli originari sub. 2, 3 e 4);

d) in tutti gli elaborati planimetrici citati la particella staggita 495 ingloba la particella ad essa confinate mapp. 706. Tale circostanza è stata evinta confrontando gli elaborati planimetrici con la mappa catastale del foglio 25.

Lo scrivente, a tal uopo, ha redatto una planimetria esplicativa (allegato n° 12 - Planimetria Difformità Elaborato Planimetrico Fl. 25 Mapp. 495), distinguendo il mappale inglobato 706 con colorazione rossa.

Pertanto, ha riscontrato le seguenti difformità in ambito urbanistico/catastale, per le quali occorre provvedere a redigere i seguenti atti:

1) per la fusione delle due unità immobiliari ex sub. 3 e 6 in una unica u.i.u. sub. 10, nonchè per il frazionamento della corte comune ex sub. 1, mediante il quale le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato si sono attribuite in modo esclusivo porzioni della stessa, occorre presentare al Comune di Boville Ernica (Fr) una CILA in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 smi;

2) mediante procedura DOCFA occorre presentare l'atto di aggiornamento catastale consistente nella rettifica dell'elaborato planimetrico attuale, in quanto è in esso rappresentata la corte comprendente altro mappale nr. 706 censito al catasto terreni, di altra ditta, non facente parte dell'ente urbano.

Pertanto procede qui di seguito, nel modo più veritiero possibile, alla quantificazione delle spese occorrenti per la redazione della pratica urbanistica e dell'atto di aggiornamento catastale, che possono essere così indicati:

a) per la CILA in Sanatoria:

- Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate al precedente numero 1) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 3.000,00, così ripartito: - Costo stimato per

Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 1.500,00 - Costi stimati per CILA in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione, indicata dalla L.R. n.15/2008) = € 1.700,00

b) per la redazione e presentazione dell'atto di aggiornamento DOCFA:

- Il Costo per la presentazione dell'elaborato planimetrico rettificato di cui al precedente numero 2) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 500,00 per le sole Spese Tecniche, compreso IVA (22%) e contributi (4%).

PRECISAZIONI

Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Tuttavia si riscontra la mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio. La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta idonea.

A seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente in data 09.08.2019 al Comune di Boville (FR), in data 13.08.2019 l'Ufficiale di Stato Civile rilasciava l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio nel quale risulta che:

- in data **** Omissis **** in Boville Ernica (FR) la pde **** Omissis ****.

A margine dell'atto non risultano annotazioni.

La certificazione rilasciata è contraddistinta con l'Allegato n. 3 - Certificazioni Ufficio Stato Civile (Estratti per Riassunto dell'Atto di Matrimonio)

PATTI

Alla data dell'accesso sui luoghi di esecuzione (29.10.2018) la pde sig. **** Omissis **** dichiarava: "l'unità abitativa è casa di residenza di mio padre **** Omissis ****, di mia madre **** Omissis **** e di mio fratello **** Omissis ****. All'interno dell'immobile non vengono svolte attività economiche commerciali e non sono in essere contratti di locazione con terzi".

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava ultimato in ogni sua parte, internamente rifinito, e versava in un buono stato di conservazione.

Risultava abitato ed atto allo scopo della sua destinazione d'utilizzo.

PARTI COMUNI

L'abitazione, pur non essendo inserita in un contesto condominiale, presenta parti censite come Beni Comuni Non Censibili, individuate al sub 7.

Tale bcnc è un'area pavimentata con battuto di cemento lisciato, posta a confine con la Via Crocifisso e dalla quale è separata mediante una recinzione in cca con sovrastante ringhiera, che permette l'accesso al garage al piano terra dell'immobile eseguito.

Lo scrivente in data 21.04.2020 avanzava a mezzo PEC, all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, richiesta della pratica Do.C.Fa. prot. FR0143644 relativa del

31/07/2002, relativa all'unità immobiliare urbana sita nel comune di Boville Ernica e distinta catastalmente al foglio 25 particella 495 sub.10.

Ciò per accertare quali parti comuni sono da attribuire all'immobile staggito.

L'elaborato Do.C.Fa. è contraddistinto con l'allegato n. 9 - DOCFA del 31.07.2002, NCEU Boville Ernica Fl. 25 Mapp. 495 Sub. 10



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censi e livelli gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 29/10/2018, l'unità immobiliare pignorata, corrispondente all'abitazione posta al piano terra e primo di un fabbricato di civile abitazione, si presentava in buono stato di conservazione.

Detta unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Piano terra h = da ml 2.50 a ml. 2,90; Piano Primo h = ml 3,00; Garage al p.t. h = ml 3.00;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è realizzato con struttura portante in muratura;
- SOLAI: i solai sono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è posta al p.t. e p.1; la copertura dell'intero fabbricato è del tipo a tetto, con tipologia a doppia falda e manto di tegole in laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, all'esterno, prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le pareti perimetrali e divisorie degli ambienti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiatura (stucco tipo veneziano al piano terra);
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata parzialmente in gres porcellanato sia la piano terra che al piano primo. Nel soggiorno al piano terra in pietra naturale;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre sono del tipo con ante a battente in legno e persiane esterne in alluminio; le porte interne sono del tipo in legno ad anta unica battente; il locale garage presenta una porta di accesso in lamiera zincata;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare risulta dotata di impianti idrico-santario ed elettrico; l'impianto termico è del tipo autonomo con elementi fissi radianti in alluminio preverniciato. Al piano terra è presente un termocamino. Il locale garage risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso sui luoghi d'esecuzione (29.10.2018) la pde sig. **** Omissis **** dichiarava: "l'unità abitativa è casa di residenza di mio padre **** Omissis ****, di mia madre **** Omissis **** e di mio fratello **** Omissis ****. All'interno dell'immobile non vengono svolte attività economiche commerciali e non sono in essere contratti di locazione con terzi".



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/1961 al 28/01/1998	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Chiappini Luigi##	13/08/1961	9495	1011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	25/08/1961	6264	5705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrato a Veroli	19/08/1961	160	88
Dal 28/01/1998 al 17/04/2003	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	28/01/1998	93	601
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	25/05/2002	8869	6618
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2003 al 17/04/2003	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Francesco Raponi##	17/04/2003	31608	12645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	24/04/2003	7117	4818
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrato a Frosinone	29/04/2003	1428	
Dal 17/04/2003 al 27/08/2019	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Raponi	17/04/2003	31608	12645



	Francesco##			
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	24/04/2003	7118	4819
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Registrato a Frosinone	29/04/2003	1428	

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.

Fa presente che:

- Con riferimento alla Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis **** (RP 6618/2002) ha rinvenuto una Accettazione Tacita dell'Eredità, trascritta in data 16/11/2018 Reg. Gen. 18319 e Reg. Part. 13950, nella quale NON è stato inserito il bene staggito in oggetto (sub. 10 già Sub. 3 e 6).

(Nella Nota di Trascrizione, al quadro D, si legge: 'Trattasi di Accettazione Tacita scaturente dall'atto dispositivo a rogito notaio **** Omissis **** rep.31608 del 17/04/2003 trascritto in data 24/04/2003 al n. 7117-4818 e 7118-4819 particolare').

Pertanto va effettuata l'accettazione tacita dell'eredità relativamente al bene de quo (sub. 10, ex Sub. 3 e 6. Il Sub. 10 è stato oggetto di donazione e successiva divisione con atto **** Omissis **** del 17/04/2003, mentre i Subalterni nn. 3 e 6 sono stati inseriti nella dichiarazione di successione RP 6618/2002).

- La data del 27.08.2019 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha eseguito le visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Il sottoscritto ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare ispezione ipotecaria ultraventennale, al fine di verificare sia la conformità tra la titolarità dei diritti sul bene come riportata nel pignoramento con quella risultante dalla conservatoria, sia l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato.

Inoltre ha acquisito presso i seguenti Uffici Pubblici/Studi professionali:

- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei RR.II. di Frosinone);
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone, Direzione Provinciale di Frosinone (Reparto

Successioni);

- Archivio Notarile di Frosinone;

- Studio del Notaio **** Omissis **** di Frosinone,

le copie conformi degli atti di provenienza, della dichiarazione di successione, e delle relative note di trascrizione del bene pignorato a partire dall'anno 1961.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone ha ispezionato i seguenti immobili e nominativi:

a) Nominativo di **** Omissis ****;

b) Nominativo di **** Omissis ****;

c) Nominativo di **** Omissis ****.

Le ispezioni ipotecarie sopra indicate e le relative note di trascrizione, sono contraddistinte con l'allegato:

- All.to n. 19 - Visure Ipotecarie

Gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione sono contraddistinti con gli allegati:

- All.to n. 21 - Atto **** Omissis **** del 13.08.1961 Rep. 9495 e Nota Trasc.ne 25.08.1961 Reg. Part. 5705;

- All.to n. 23 - Dich.ne di Successione **** Omissis **** 25.07.1998 n. 93 Vol. 601 e Nota Trasc.ne 25.05.2002 Reg. Part. 6618;

- All.to n. 25 - Atto **** Omissis **** del 17.04.2003 Rep. 31608 e Note Trasc.ne 24.04.2003 Reg. Part. 4818 e 4819.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Edilizio

Iscritto a Frosinone il 27/05/2009

Reg. gen. 13441 - Reg. part. 1761

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Piacitelli Giovanni

Data: 27/05/2009

N° repertorio: 65497

N° raccolta: 16358

Note: La pde **** Omissis **** è riportata nella nota d'iscrizione in qualità di "Terzo Datore d'Ipoteca". A margine della presente Iscrizione risultano nr. 2 annotamenti che, qui di seguito, si riportano: 1) Annotamento del 23/12/2016 Reg. Gen. 20440 Reg. Part. 2144 Tipo di Atto: Riduzione Somma Riduzione di Somma dovuta da € 300.000,00 a € 215.000,00 Riduzione Somma dell'Ipoteca da € 600.000,00 a € 430.000,00 2) Annotamento del 23/12/2016 Reg. Gen. 20441 Reg. Part. 2145 Tipo di Atto: Erogazione a Saldo Sezione D "- Erogazione a saldo

del mutuo di euro 215.000,00 (duecentoquindicimila/00); - Variazione della durata residua del mutuo e del piano di ammortamento, fissato in mesi 282 (duecentottantadue) con scadenza prevista al 24 maggio 2040; - modifica del tasso d'interesse nominale annuo, stabilito nella misura fissa del 4,00%, pagabile in via posticipata con conteggio giorni 360 (trecentosessanta).

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 21/12/2016
Reg. gen. 20223 - Reg. part. 3289
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Piacitelli Giovanni
Data: 20/12/2016
N° repertorio: 72419
N° raccolta: 21115
Note: La pde **** Omissis **** è riportata nella nota d'iscrizione in qualità di "Terzo Datore d'Ipoteca".

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 23/05/2018
Reg. gen. 8463 - Reg. part. 6432
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B"- Centro Abitato, del P.R.G. del Comune di Boville Ernica (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n 169 del 18/02/2005, e variato con Delibera di G.C. n. 29 del 23/12/2006 e modificato con D.C.C. n. 33 del 18/02/2009.

Inoltre:

- Il territorio del Comune di Boville Ernica risulta essere ricadente in zona sismica 2B;
- Il territorio del Comune di Boville Ernica non è gravato da usi civici.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Per la verifica della legittimità urbanistica dell'immobile staggito inoltrava, presentava in data 09.08.2019 al Comune di Boville Ernica (Fr), la 'Domanda per l'esercizio del diritto di Accesso ai Documenti Amministrativi' la quale veniva acquisita agli atti comunali con prot. n° 8651.

Dalla ricerca effettuata il Responsabile del Servizio Tecnico in data 21.08.2019, rilasciava la seguente documentazione:

1) Il sig. **** Omissis **** in data **** Omissis **** avanzava domanda di condono edilizio in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985. Detta domanda veniva acquisita dall'ufficio comunale con il numero di pratica 109.

In data 18.06.2002 il Responsabile del Servizio del Comune di Boville Ernica rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria nr. 759/2002 relativa a: "porzione di costruzione in via cancello realizzata in assenza di licenza edilizia".

Dall'esame di detta Concessione Edilizia in Sanatoria, nonché dagli allegati grafici e tecnici ad essa allegata, ha riscontrato che l'opera abusiva riguarda i subalterni nn. 3 e 6 del mappale 495 foglio 25. Di contro, nella descrizione della Concessione Edilizia in Sanatoria si fa unicamente riferimento al sub. 3 a parità di superfici e volumi oggetto di condono.

All.to n. 32 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 759 del 18.06.2002

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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria depositata presso l'ufficio catastale e con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al titolo abilitativo edilizio relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 759/2002 sopra detta, ha riscontrato le seguenti difformità:

A) DIFFORMITÀ RISCONTRATE NEL VANO SCALA DEL FABBRICATO (APERTURE DI FINESTRE A NASTRO VERTICALI - MODIFICA DI PROSPETTO)

In difformità a quanto riportato nell'elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 759/2002, ha riscontrato l'apertura, sul prospetto laterale sinistro del vano scala, di nr. 3 aperture di finestre a nastro verticali poste in adiacenza con il confine di altra proprietà indifferente. La loro individuazione è stata rappresentata dallo scrivente nel proprio allegato n. 11, (All.to n. 11-

Planimetria Difformità Riscontrate Fl. 25 Mapp. 495 Sub. 10), nel quale vengono contraddistinte con retinatura di colore rosso.

Data la loro natura e collocazione, per le stesse, non potendo procedere ad una loro regolarizzazione urbanistica, si prevede, necessariamente, la loro chiusura.

Per tale incombenza il costo presunto da sostenere viene quantificato in € 1.000,00.

B) DIFFORMITA' RISCONTRATE NELLA CORTE RETROSTANTE IL FABBRICATO AL PIANO TERRA (REALIZZAZIONE DI VERANDA)

In difformità a quanto riportato nell'elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 759/2002, ha riscontrato la presenza di una veranda realizzata sulla porzione di corte esclusiva retrostante il fabbricato.

La sua individuazione è stata rappresentata dallo scrivente nel proprio allegato n. 11, (All.to n. 11- Planimetria Difformità Riscontrate Fl. 25 Mapp. 495 Sub. 10), nel quale viene contraddistinte con colorazione blu.

Per detta struttura, non risultata urbanisticamente regolarizzabile, si prevede, necessariamente, la rimozione.

Per tale incombenza il costo presunto da sostenere viene quantificato in € 2.500,00, comprensivo del trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta.

C) DIFFORMITA' RISCONTRATE NELLA CORTE RETROSTANTE IL FABBRICATO AL PIANO TERRA (REALIZZAZIONE DI SCALA DI COLLEGAMENTO CON IL MAPPALE 1137)

In difformità a quanto riportato nell'elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 759/2002, ha riscontrato la presenza di una scala esterna, insistente sulla corte retrostante del fabbricato al Mappale 495 Sub. 10, che permette il collegamento tra la stessa e il mappale 1137 (quest'ultimo area di sedime del fabbricato esecutato al mappale 1135).

Lo scrivente ritiene di non dover procedere ad una sua regolarizzazione urbanistica in quanto dovrà essere impedito il suo utilizzo, mediante la realizzazione di struttura divisoria in ferro con il mappale 1137.

Questo ostacolo si rende necessario per intercettare la comunicazione tra il costituendo lotto, (lotto nr. 3), rispetto a quello limitrofo.

Medesima situazione viene prevista, con la realizzazione di uno sbarramento in ferro, (opera di modesta entità in termini di lunghezza ed altezza), da realizzarsi tra l'area cortilizia ed il terrazzo di copertura dell'immobile staggito al mappale 1135.

La loro individuazione è stata rappresentata dallo scrivente nel proprio allegato n. 11, (All.to n. 11- Planimetria Difformità Riscontrate Fl. 25 Mapp. 495 Sub. 10), nel quale viene contraddistinte con colorazione rossa.

Per tali incombenze il costo presunto da sostenere viene quantificato in € 2.000,00.



D) DIFFORMITA' RICONTRATE AL PIANO PRIMO (REALIZZAZIONE DI TERRAZZO E APERTURA DI PORTAFINESTRA NEL VANO BAGNO)

In difformità a quanto riportato nell'elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 759/2002, ha riscontrato la presenza di una terrazza realizzata al piano primo ed accessibile dalla trasformazione della finestra a portafinestra nel vano bagno.

Per tale terrazza, aggettante sul prospetto retrostante, non risultata urbanisticamente regolarizzabile, si prevede, necessariamente, l'inaccessibilità mediante il ripristino dell'apertura di portafinestra a finestra nel vano bagno dalla quale viene esercitato l'accesso.

La loro individuazione è stata rappresentata dallo scrivente nel proprio allegato n. 11, (All.to n. 11- Planimetria Difformità Ricontrate Fl. 25 Mapp. 495 Sub. 10), nel quale viene contraddistinte con colorazione verde il terrazzo e con colorazione avana la portafinestra.

Per tali incombenze il costo presunto da sostenere viene quantificato in € 3.000,00.

E) DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (APE) E CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Inoltre, come già relato, l'immobile non è dotato del certificato di prestazione energetica, né delle dichiarazioni di conformità degli impianti stessi, né del certificato di agibilità. All'attualità detti impianti non possono essere dotati delle 'Dichiarazioni di Conformità degli Impianti' in quanto, quest'ultime, si sarebbero dovute rilasciare al momento della realizzazione dell'impiantistica da parte del tecnico installatore. Per dotare l'immobile di quanto richiesto si dovrebbe provvedere al rifacimento completo di tutti gli impianti con l'esecuzione di importanti lavorazioni edili. La loro quantificazione economica andrebbe ad incidere ulteriormente in maniera altamente negativa sul valore di stima dell'immobile de quo. Pertanto, al fine della rispondenza alle norme di sicurezza attualmente vigenti, in luogo della 'Dichiarazione di Conformità degli Impianti', si può richiedere un 'Certificato di Rispondenza agli Impianti' rilasciato da tecnico installatore abilitato. Per tali incombenze, oltre a dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici (APE), e del Certificato di Agibilità, indica la somma di € 3.000,00 oltre IVA come per Legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare pignorata confina:

- a nord con la particella catastale Fg. 25 n. 1137;
- a est con le particelle catastali Fg. 25 n. 1137 e 495;
- a sud con la particella catastale Fg. 25 n. 853;
- a ovest con la particella catastale Fg. 25 n. 1137.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito (piano terra)	24,72 mq	28,46 mq	1,00	28,46 mq	2,70 m	Terra
Deposito (piano terra)	15,94 mq	19,06 mq	0,80	15,25 mq	1,86 m	Terra
Bagno (piano terra)	2,33 mq	3,06 mq	1,00	3,06 mq	2,70 m	Terra
Deposito (piano terra)	36,60 mq	45,23 mq	1,00	45,23 mq	2,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1999 al 17/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1135 Categoria C2 Cl.8, Cons. 81 mq Rendita € 125,50 Piano T
Dal 17/04/2003 al 17/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1135 Categoria C2 Cl.8, Cons. 81 mq Rendita € 125,50 Piano T
Dal 17/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1135 Categoria C2 Cl.8, Cons. 81 mq Rendita € 125,50 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1135 Categoria C2 Cl.8, Cons. 81 mq Superficie catastale Superficie Catastale Totale: 92 mq. mq Rendita € 125,50 Piano T

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fa presente che la data del 28.09.2018 (inserita da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti di proprietà che vanta la PDE sull'immobile, ma è la data in cui lo scrivente ha eseguito le visure catastali presso i Pubblici Uffici.

La documentazione catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Territorio Servizi Catastali è contraddistinta con l'allegato n° 7 - Visure Catastali, Planimetria, NCEU Boville Ernica Fl. 25 Mapp. 1135

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1135			C2	8	81 mq.	Totale: 92 mq. mq	125,2 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente (non è stato reperito elaborato grafico progettuale per un ulteriore confronto con quanto acquisito).

Con riferimento alla planimetria redatta dallo scrivente "planimetria difformità riscontrate Fl. 25 Mapp. 1135", di cui all'allegato n° 14, riporta, qui di seguito, le difformità emerse consistenti in:

a) nella porzione di fabbricato "chiuso":

- una diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di un modesto bagno, riportata nell'allegato n° 14 con colorazione blu;
- apertura di una finestra all'interno del bagno, riportata nell'allegato n° 14 con colorazione rossa;
- chiusura di apertura nella muratura a sud, riportata nell'allegato n° 14 con colorazione verde;

b) nella porzione di fabbricato "aperto":

- chiusura di apertura nella muratura ad est, riportata nell'allegato n° 14 con colorazione verde;
- realizzazione di delimitazioni murarie di modesta altezza, riportate nell'allegato n° 14 con colorazione gialla.

In considerazione sia dell'impossibilità nell'esprimere la valutazione dell'immobile staggito, sia dell'inefficace decurtazione, alla stessa, delle somme occorrenti alla redazione degli atti di aggiornamento catastali, ritiene, per quest'ultime, di non doverle quantificare.

Inoltre le difformità rilevate non possono essere oggetto di regolarizzazione urbanistica stante la natura abusiva non sanabile del bene.

Allegati:

All.to n. 13 - Planimetria Stato dei Luoghi Fl. 25 Mapp. 1135;

All.to n. 14 - Planimetria Difformità Ricontrate Fl. 25 Mapp. 1135.

PRECISAZIONI

Vedi quanto relato per il lotto nr. 3

PATTI

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità del debitore esecutato. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava ultimato in ogni sua parte e versava in un discreto stato di conservazione.



PARTI COMUNI

STATO DI INTERCLUSIONE

L'accesso all'immobile staggito avviene tramite il passaggio sul terreno al mapp. 1137, di proprietà della pde **** Omissis ****, non ricompreso nella presente procedura esecutiva.

Tale area circonda il fabbricato esecutato su tre lati ed è stata in parte pavimentata con mattonelle, nella zona antistante l'ingresso dell'immobile pignorato, per rendere agevole il transito e comodamente fruibile l'immobile staggito.

L'area cortilizia (zona pavimentata) del mappale 1137, (vedi allegato fotografico 36 - foto nn. 2 e 3), da quanto evinto in sede di sopralluogo è raggiungibile tramite:

1) una scala di collegamento esterna, partente dall'area cortilizia del mappale 495 sub. 10 (anch'esso esecutato e di proprietà della pde **** Omissis **** - di cui al lotto nr. 3);

2) dal mappale 1138, di proprietà della pde **** Omissis **** per la quota di 1/2, non ricompreso nella presente procedura esecutiva. Tale mappale confina, nella zona esposta a nord, con la via Crocifisso.

Quest'ultimo mappale (1138), nella zona esposta a nord, confina con la Via Crocifisso dalla quale è separato mediante una recinzione che interessa anche la limitrofa particella 495.

Le due aree, entrambe pavimentate con battuto di cemento, formano, di fatto, un unico corpo, raggiungibile tramite un'apertura carrabile realizzata in una zona a confine tra la particella 495 e la Via Crocifisso.

Pertanto, per rendere raggiungibile l'immobile esecutato mapp. 1135, occorrerebbe dotarlo di un accesso indipendente interessando esclusivamente le particelle di proprietà della pde **** Omissis **** (mapp. 1137 - 1138). Al fine di evitare che il passaggio venga esercitato su particelle estrane alla procedura, si deve necessariamente prevedere l'apertura del tratto di recinzione posta a confine tra il mappale 1138 e la via Crocifisso con l'installazione di un cancello e di una rampa di accesso tale da superare il dislivello tra il piano del fabbricato con quello stradale.

Infine riferisce che la copertura del fabbricato esecutato (1135) è stata trasformata in terrazzo praticabile che trova continuità con l'area cortilizia del mappale 495 sub. 10, costituendo, di fatto, un unico corpo avente le medesime rifiniture.

Come relato nel precedente lotto 3, lo scrivente, per rendere inaccessibile detta copertura a terrazzo, nonchè l'accesso all'area cortilizia del mappale 1137 dalla scala esterna, ha previsto la realizzazione di due sbarramenti costituiti da opere in ferro da realizzarsi tra le proprietà.

Lo scrivente, ad esemplificazione di quanto sopra rappresentato, ha redatto una planimetria indicativa dello stato di interclusione del mappale 1135, di cui all'allegato n° 15, nella quale mediante l'utilizzo di colorazione ha distinto i vari mappali trattati:

- con colorazione verde il mappale 1135 esecutato;
- con colorazione pervinca il mappale 1137;
- con colorazione avana il mappale 1138;
- con colorazione blu la scala esterna facente parte della corte del mappale 495 Sub. 10;



- con colorazione gialla l'area cortilizia del mappale 495 sub. 10;
- con colorazione rossa il fabbricato staggito al mappale 495 sub. 10;
- con colorazione celeste l'area cortilizia del mappale 495 sub. 10 a confine con la via Canello;
- con fincatura di colore rosso gli immobili limitrofi di proprietà indifferente;
- con colorazione magenta il bene comune non censibile Sub. 7 (bcnc ai sub. 4-9-10).

Per quanto concerne l'intervento di sbarramento con opere in ferro da realizzare rimanda la sua rappresentazione all'allegato n° 11- Planimetria Difformità Riscontrate Fl. 25 Mapp. 495 Sub. 10'.

Allegati:

All.to n. 8 - Visure Catastali, NCT Boville Ernica Fl. 25 Mapp. 1137 e 1138;

All.to n. 11- Planimetria Difformità Riscontrate Fl. 25 Mapp. 495 Sub. 10;

All.to n. 15 - Planimetria Generale Stato dei Luoghi Mapp.li 1135 e 495 Sub.10 (interclusione-utilizzo aree).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censi e livelli gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 09/09/2019, l'unità immobiliare pignorata, corrispondente al locaòe di deposito posto al piano terra, si presentava in un discreto stato di conservazione.

Detta unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Piano terra hmedia = ml 2.70;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è realizzato con struttura portante in muratura;
- COPERTURA: a terrazzo praticabile, raggiungibile esclusivamente dalla corte del limitrofo immobile al mappale 495 Sub. 10;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, all'esterno, prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le pareti perimetrali e divisorie degli ambienti risultano rifinite ad intonaco e tinteggiatura;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione nella zona 'chiusa' è in monocottura del formato cm. 30x30; nella zona 'aperta' in battuto di cemento lisciato realizzato in parte in piano ed in parte in pendenza;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: portoncino d'ingresso del tipo blindato munito di sopralucente; le finestre sono del tipo in alluminio preverniciato e in ferro; le porte interne sono del tipo in legno ad anta unica battente; il locale garage presenta una porta di accesso del tipo avvolgibile in lamiera zincata;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare risulta dotata di impianti idrico-santario ed elettrico; l'impianto termico è dotato di termoconvettore per la produzione di aria calda e fredda;
- BAGNO: munito di elementi sanitari quali vaso igienico, lavabo e box doccia protetto da pannellature in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi quanto relato per il lotto nr. 3.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/1961 al 17/04/2003	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Chiappini Luigi##	13/08/1961	9495	1011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	25/08/1961	6264	5705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registrato a Veroli	19/08/1961	160	88		
Dal 17/04/2003 al 17/04/2003	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Francesco Raponi##	17/04/2003	31608	12645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	24/04/2003	7117	4818
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registrato a Frosinone	29/04/2003	1428			
Dal 17/04/2003 al 06/10/2020	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Raponi Francesco##	17/04/2003	31608	12645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	24/04/2003	7118	4819
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrato a Frosinone	29/04/2003	1428	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Fa presente che manca la continuità delle trascrizioni nel ventennio e, nello specifico, sono assenti:

- i titoli in virtù dei quali **** Omissis **** sarebbe pervenuto nel possesso dei beni per la quota 1/1.

Inoltre, dall'esame dell'atto di Donazione notaio F. Raponi del 17/04/2003 Rep. 31608 R.P. 4818/2003, alle pagg. 9 e 10, si legge:

"...omissis... il donante (ndr **** Omissis ****) garantisce la piena e buona proprietà di quanto donato per essergli pervenuto nel modo seguente:

...omissis...

- i beni ai punti ... 23), (ndr mapp. 1135), per i diritti pari a 1/3 in forza di successione di **** Omissis **** sopra richiamata".

Nella dichiarazione di successione di **** Omissis **** apertasi il 28/01/1998 den. 93 vol. 601 del 25/07/1998 R.P. 6618/2002 e integrazione den. 45 vol.685 del 14/04/2003 R.P. 16470/2003, non ha rinvenuto l'immobile in oggetto.

Inoltre nell'atto di Divisione del 13.08.1961 viene assegnato alla sig.ra **** Omissis **** l'originario terreno al Foglio 25 Mappale 70/A per la quota di proprietà pari a 2/15. Su detto terreno, frazionato nel corso degli anni, insiste l'immobile staggito al mappale 1135. Quest'ultimo non è stato menzionato nell'atto di divisione sopra detto.

- La data del 06.10.2020 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha eseguito le visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Il sottoscritto ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare ispezione ipotecaria ultraventennale, al fine di verificare sia la conformità tra la titolarità dei diritti sul bene come riportata nel pignoramento con quella risultante dalla conservatoria, sia l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile eseguito.

Inoltre ha acquisito presso i seguenti Uffici Pubblici/Studi professionali:

- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei RR.II. di Frosinone);
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone, Direzione Provinciale di Frosinone (Reparto Successioni);



- Archivio Notarile di Frosinone;
- Studio del Notaio **** Omissis **** di Frosinone,
le copie conformi degli atti di provenienza, della dichiarazione di successione, e delle relative note di trascrizione del bene pignorato a partire dall'anno 1961.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone ha ispezionato i seguenti immobili e nominativi:

- a) Nominativo di **** Omissis ****;
- b) Nominativo di **** Omissis ****;
- c) Nominativo di **** Omissis ****.

Le ispezioni ipotecarie sopra indicate e le relative note di trascrizione, sono contraddistinte con l'allegato:

- All.to n. 19 - Visure Ipotecarie

Gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione sono contraddistinti con gli allegati:

- All.to n. 21 - Atto **** Omissis **** del 13.08.1961 Rep. 9495 e Nota Trasc.ne 25.08.1961 Reg. Part. 5705;
- All.to n. 23 - Dich.ne di Successione **** Omissis **** 25.07.1998 n. 93 Vol. 601 e Nota Trasc.ne 25.05.2002 Reg. Part. 6618;
- All.to n. 24 - Dich.ne di Successione **** Omissis **** 14.04.2003 n. 45 Vol. 685 e Nota Trasc.ne 14.11.2003 Reg. Part. 16470;
- All.to n. 25 - Atto **** Omissis **** del 17.04.2003 Rep. 31608 e Note Trasc.ne 24.04.2003 Reg. Part. 4818 e 4819.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 21/12/2016
Reg. gen. 20223 - Reg. part. 3289
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Piacitelli Giovanni
Data: 20/12/2016
N° repertorio: 72419
N° raccolta: 21115
Note: La pde **** Omissis **** è riportata nella nota d'iscrizione in qualità di "Terzo Datore d'Ipoteca".

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 23/05/2018
Reg. gen. 8463 - Reg. part. 6432
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



Vedi quanto relato al precedente Lotto 1

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi quanto relato al Lotto nr. 3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Da ricerca esperita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Boville Ernica (FR), a seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente in data 09.08.2019, ed acquisita dal Comune con protocollo nr. 8651, riferisce quanto segue:

- In data 21.08.2019 il Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica - Servizio 3 Urbanistica ed Ambiente del Comune di Boville Ernica (Fr), nel riscontrare la nota Prot. 8651/2019, rilasciava "Chiarimenti relativi alla legittimità dell'immobile di cui al foglio 25 particella 1135", nella quale viene comunicato che "...omissis... da ricerca effettuata c/o questo ufficio non è stata rinvenuta alcuna documentazione a nome dei sigg. **** Omissis ****, circa il rilascio di titolo abilitativo e/o concessione in sanatoria inerente al fabbricato distinto in catasto al foglio 25 particella 1135".

(All.to n. 33 - Nota Legittimità Immobile Fl. 25 Mapp. 1135)

- Lo scrivente, al fine di verificare se la costruzione fosse stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967, (così come dichiarato dai sigg. **** Omissis **** nell'atto di donazione-divisione stipulato dal notaio F. Raponi in data 17/04/2003 con rep. 31608/12645), inoltrava, in data 22.08.2019 a mezzo email, alla Società S.A.R.A.-NISTRI S.r.l. con sede in Roma, richiesta sia per le modalità di ottenimento di aerofotografia - probante a livello giudiziale - dello stato di fatto del territorio, sia per l'indicazione del volo di datazione più antico sul sito d'interesse. In data 23.08.2019 la Società S.A.R.A.-NISTRI S.r.l. rispondeva che il volo più antico disponibile risaliva al 20/06/1972.

Dallo studio dell'aerofotografia acquisita, portante il n° 747 del 20/06/1972, e da opportuni ingrandimenti e sovrapposizioni effettuate, il sottoscritto, non ha rilevato alcuna sagoma del fabbricato oggetto d'esecuzione sul sito d'interesse.



Pertanto, alla luce degli accertamenti eseguiti, e dall'esame della documentazione di cui è entrato in possesso, può asserire che:

- la costruzione è stata edificata successivamente alla data del 20/06/1972;
- la costruzione è stata realizzata senza titolo legittimativo edilizio;
- la dichiarazione resa dalle parti nell'atto di donazione-divisione sopra riportato, circa la datazione dell'edificazione anteriore al 01/09/1967, non è corrispondente alle risultanze della documentazione in atti.

Accertata la natura abusiva dell'edificio, lo stesso, allo stato, risulta non suscettibile di sanatoria edilizia.

A dimostrazione di quanto sopra asserito allega:

- All.to n. 33 - Nota Legittimità Immobile Fl. 25 Mapp. 1135;
- All.to n. 16 - Foto Aerea Certificata n° 747 del 20.06.1972;
- All.to n. 17 - Ingrandimento Evinto dalla Foto Aerea n° 747 del 20.06.1972;
- All.to n. 18 - Sovrapposizione Sagoma Fabbricato sull'Ingrandimento.

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.

Con la pubblicazione del decreto ministeriale 22 novembre 2012 gl'immobili, con categoria catastale C/2 Magazzini e locali di deposito, come quello oggetto d'esecuzione, sono stati esclusi dall'obbligo dell'attestato di prestazione energetica.

Ritiene di non dover riferire in seno alla mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti e del certificato di agibilità, nè alla quantificazione economica per la loro redazione, in considerazione dell'impossibilità di esprimere la valutazione estimativa dell'immobile staggito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERIO FORMAZIONE 1° e 2° LOTTO - IMMOBILE IN BOVILLE ERNICA (FR), N.C.E.U. FL. 25 MAPP. 1340 SUB. 1 e 2 (FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE)

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci e intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da una specifica indagine e dal valore estimativo stabilito dall'Agenzia del Territorio. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo, integrandolo con una specifica valutazione in considerazione delle caratteristiche di unicità dell'immobile date da una ricerca stilistica/architettonica non usuale nella zona di interesse nonché da una complessità strutturale della realizzazione dell'opera.

Ai fini della valutazione dell'immobile i dati disponibili dell'Agenzia del Territorio della provincia di Frosinone e i valori correnti di mercato secondo i quali il valore nel comune di Boville Ernica per le ville nella zona in cui il bene pignorato ricade ha una valutazione compresa tra i 700,00 €/mq e 1.000,00 €/mq, a seconda del grado di conservazione e manutenzione che va da "NORMALE" ad "OTTIMO".

I valori indicati dall'OMI, in considerazione di quanto sopra relato, nonché dall'importanza dell'opera realizzata, possono essere aumentati sino a circa il doppio del valore massimo espresso, e pertanto stimati in 1.800,00 €/mq.

Va però evidenziato che essendo l'immobile pignorato ancora in fase di costruzione, essendo stata realizzata solo la parte strutturale in c.a., il valore unitario al mq alla base della stima verrà determinato attraverso la tabella per la determinazione del coefficiente di svalutazione in funzione delle opere realmente eseguite, contenute del testo "STIMA DEGLI IMMOBILI" a cura di Graziano Castello. Sulla base di quanto detto ed in base alla tabella su citata si ha: - 1,000 Scavi e fondamenta ESEGUITE - 1,000 Pilastrature e setti ESEGUITE - 0,920 Murature di tamponamento - 0,970 Tramezzature interne - 0,960 Intonaci interni - 0,965 Intonaci esterni - 0,915 Pavimenti - 0,975 Rivestimenti - 0,950 Tinteggiature - 0,910 Infissi e porte - 0,970 Opere in pietra varia - 0,975 Cancellate e ringhiere - 0,970 Impianto fognario - 0,990 Impianto elettrico tuberia - 0,985 Impianto elettrico chiusura - 0,980 Impianto idrico-sanitario tuberia - 0,960 Impianto idrico-sanitario sanitari - 0,980 Impianto riscaldamento tuberia - 0,970 Impianto riscaldamento elementi. Moltiplicando i vari coefficiente delle opere non ancora realizzate si ottiene il valore del coefficiente di svalutazione K, conoscendo tale coefficiente è possibile determinare il il valore unitario al mq dell'immobile in corso di costruzione attraverso la formula $Vu_{cc} = Vu_{tt} \times K$, dove Vu_{cc} è il valore unitario in corso di costruzione, Vu_{tt} è il valore unitario dell'immobile ultimato e K è il coefficiente di svalutazione.

Applicando la formula si ha che il valore unitario al mq dell'immobile in corso di costruzione è € 1.800,00 x 0,57 = € 1.026,00 in cifra tonda € 1.000,00/mq.

CRITERIO FORMAZIONE 3° LOTTO - IMMOBILE IN BOVILLE ERNICA (FR), N.C.E.U. FL. 25 MAPP. 495 SUB. 10 (ABITAZIONE)

Lo stato dei luoghi e la natura dell'immobile oggetto d'esecuzione consentono la formazione di un unico lotto composto da un appartamento ai piani terra e primo. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, l'assenza di impianto elevatore, la vetustà del fabbricato di cui l'unità immobiliare ne fa parte, ed, infine, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una mediocre vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili

con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per le civili abitazioni (come risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – Territorio Servizi Catastali l'immobile oggetto della presente), con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi oscillano da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00/mq.. Detti valori sono in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Frosinone – Territorio Servizi Catastali le quali indicano un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di € 800,00 €/mq., (All.to n. 20 - Quotazioni OMI 2° Semestre 2019 Boville Ernica Zona Periferica D3), e con quanto evinto dai dati riportati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP. Pertanto, tenendo conto di quanto sopra, e dello stato effettivo dell'unità immobiliare, si ritiene congruo esprime il valore di 800,00 €/mq.

CRITERIO FORMAZIONE 4° LOTTO - IMMOBILE IN BOVILLE ERNICA (FR), N.C.E.U. FL. 25 MAPP. 1135 (LOCALE DI DEPOSITO)

Lo scrivente, in considerazione di quanto evinto e riportato nella propria consulenza, può asserire che l'unità immobiliare esecutata è di natura abusiva con l'impossibilità, allo stato, di poter procedere alla sua regolarizzazione edilizia.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, non può procedere alla valutazione economica del bene e, conseguentemente, alla formazione del lotto da porre in vendita.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T-1-2-S1-S2
L' immobile è sito nel comune di Boville Ernica (Fr), alla Via Canello snc, ed è distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 1340, subalterno n. 1. E' parte di un fabbricato di civile abitazione, composto da due unità abitative pressochè speculari (contraddistinte catastalmente con i sub.ni 1 e 2). Presso gli uffici catastali è censito ai piani terra, primo, secondo, primo sottostrada e secondo sottostrada. Risulta in corso di costruzione e presenta una struttura portante in c.c.a., copertura a tetto con abbaini, e torrino panoramico. (vedi Allegato n. 34 - Elaborato Fotografico Lotto 1 e Lotto 2 - Foto dalla n. 1 alla n. 22). La consistenza superficaria assentita dell'intero edificio, dedotta dalla tavola progettuale (DIA in Variante in Corso d'Opera), è così suddivisa: SNR (Superficie Non Residenziale) - piano seminterrato di mq. 259,70; - piano terra di mq. 130,12 - piano sottotetto di mq. 219,48; SU (Superficie Utile) - piano terra di mq. 163,84 per un totale di mq. (SNR + SU) = mq. 773,14 Pertanto, per l'immobile in esame (Sub.1), la superficie ad esso imputabile è pari a mq. 386,57 di cui mq. 304,65 di SNR, e mq. 81,92 di SU. Allegato: - All.to n. 34, Elaborato Fotografico Lotto 1 e Lotto 2 (Fabbricato in Corso di Costruzione).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1340, Sub. 1, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 226.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T-1-2-S1-S2	226,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 226.000,00	100,00%	€ 226.000,00
				Valore di stima:	€ 226.000,00

Valore di stima: € 226.000,00

Valore finale di stima: € 226.000,00

VALORE FINALE DI STIMA DEL 1° LOTTO = € 226.000,00
(diconsi Euro Duecentoventiseimila/00)

che rappresenta il valore più probabile di mercato, all'attualità, del lotto n. 1 eseguito.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T-1-2-S1-S2

L'immobile è sito nel comune di Boville Ernica (Fr), alla Via Canello snc, ed è distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 1340, subalterno n. 2. E' parte di un fabbricato di civile abitazione, composto da due unità abitative pressochè speculari (contraddistinte catastalmente con i sub.ni 1 e 2). Catastalmente è censito ai piani terra, primo, secondo, primo sottostrada e secondo sottostrada. Risulta in corso di costruzione e presenta una struttura portante in c.c.a., copertura a tetto con abbaini, e torrino panoramico. (vedi Allegato n. 34 - Elaborato Fotografico Lotto 1 e Lotto 2 - Foto dalla n. 1 alla n. 22). La consistenza superficiera per l'intero edificio, dedotta dalla tavola progettuale (DIA in Variante in Corso d'Opera), è così suddivisa: SNR (Superficie Non Residenziale) - piano seminterrato di mq. 259,70; - piano terra di mq. 130,12 - piano sottotetto di mq. 219,48; SU (Superficie Utile) - piano terra di mq. 163,84 per un totale di mq. (SNR + SU) = mq. 773,14 Pertanto, per l'immobile in esame (Sub.1), la superficie ad esso imputabile è pari a mq. 386,57 di cui mq. 304,65 di SNR, e mq. 81,92 di SU. Allegato: - All.to n. 34, Elaborato Fotografico Lotto 1 e Lotto 2 (Fabbricato in Corso di Costruzione).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1340, Sub. 2, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 243.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Boville Ernica (FR) - Via Canello, snc, piano T-1-2-S1-S2	243,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 243.000,00	100,00%	€ 243.000,00
				Valore di stima:	€ 243.000,00

Valore di stima: € 243.000,00

Valore finale di stima: € 243.000,00

VALORE FINALE DI STIMA DEL 2° LOTTO = € 243.000,00
(diconsi Euro Duecentoquarantatremila/00)

che rappresenta il valore più probabile di mercato, all'attualità, del lotto n. 2 eseguito.

LOTTO 3

- Bene N° 3 -** Fabbricato civile ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Canello, 16, piano T-1
 Trattasi di abitazione, con annesso garage, ubicata al piano terra e primo di un fabbricato, con tipologia a "casa isolata", composto di complessivi tre piani fuori terra (vedi Allegato n. 35 - Elaborato Fotografico Lotto 3, Abitazione). Detta abitazione risulta così sviluppata: - PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 142,68, composto da: un soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa mq. 31,87), un disimpegno (di s.u. pari a circa mq. 4,00), un bagno (di s.u. pari a circa mq. 4,20), un deposito (di s.u. pari a circa mq. 16,64), un ripostiglio (di s.u. pari a circa mq. 5,71) e un portico (di s.u. pari a circa mq. 8,22); Sempre al Piano Terra, con accesso dalla corte comune Sub 7 (BCNC), è presente un Locale Garage della s.u. pari a circa mq 31,82; - PIANO PRIMO (di sup. lorda pari a circa mq 101,63) composto da: un disimpegno (di s.u. pari a circa mq 15,66), un bagno (di s.u. pari a circa mq 6,70), n. 4 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 79,27), oltre nr. 2 balconi (di s.u. complessiva pari a circa mq 12,27). Occorre si da subito segnalare che, tra le altre difformità emerse, sulla corte esclusiva posta retrostantemente l'unità abitativa è attualmente presente una veranda realizzata, senza titolo abilitativo, in ampliamento di quella assentita dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 759/2002; per detta struttura, non risultata urbanisticamente regolarizzabile, si prevede, necessariamente, la rimozione. Mentre la terrazza posta al piano primo, aggettante sul prospetto retrostante, realizzata senza titolo abilitativo in ampliamento di quanto assentito dalla Concessione in Sanatoria n. 759/2002; per detta struttura, non risultata urbanisticamente regolarizzabile, si prevede, necessariamente, l'inaccessibilità mediante il ripristino dell'apertura di portafinestra a finestra nel vano bagno dalla quale viene esercitato l'accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 495, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 220.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Boville Ernica (FR) - Via Cannello, 16, piano T-1	275,00 mq	800,00 €/mq	€ 220.000,00	100,00%	€ 220.000,00
Valore di stima:					€ 220.000,00

Valore di stima: € 220.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione Urbanistica - CILA in Sanatoria	3000,00	€
Atto di Aggiornamento Catastale - Redazione Elaborato Planimetrico	500,00	€
Spese per chiusura finestre a nastro verticali nel vano scala	1000,00	€
Spese per rimozione Veranda al piano terra	2500,00	€
Spese per interruzione collegamento scala e terrazzo	2000,00	€
Ripristino finestra nel vano bagno al piano primo	3000,00	€
Certificazioni Impiantistiche e Certificato di Agibilità	3000,00	€

Valore finale di stima: € 205.000,00

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO UNICO = € 205.000,00
Diconsi Euro Duecentocinquemila/00)

che rappresenta il valore più probabile di mercato, all'attualità, dell'intero lotto esecutato.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Cannello, snc, piano T
 Trattasi di Locale ad Uso Deposito a semplice elevazione, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 92,00, realizzato, prevalentemente, con struttura in muratura di blocchi in cls (vedi Allegato n. 36 - Elaborato Fotografico Lotto 4, Locale Deposito). Il locale si suddivide in due distinte porzioni: - la prima, della superficie netta di circa mq. 43,00 è costituita da un locale chiuso, disposto su due livelli, nel cui interno è stato realizzato un piccolo bagno; - la seconda, della superficie netta di circa mq. 36,00 è costituita da un locale aperto su un lato. Il piano di calpestio è in parte in piano ed in parte in pendenza. Un muretto realizzato per due lati, di modesta altezza, ne delimita una parte. L'unità staggità insiste sul terreno censito con il

mappale n. 1137, anch'esso di proprietà della pde **** Omissis ****, ma escluso dalla presente procedura esecutiva. Detto terreno, circonda su tre lati l'immobile staggito al mappale 1135, e dallo stesso si esercita il passaggio per la fruizione dell'immobile esecutato. Occorre subitaneamente segnalare quanto segue: - la natura abusiva non sanabile dell'immobile staggito; - il suo stato di interclusione, in quanto l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla particella catastale Fg. 25 n. 1137, non oggetto della presente procedura esecutiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1135, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Boville Ernica (FR) - Via Cannello, snc, piano T	92,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

IN MERITO ALLA MANCATA FORMAZIONE DEL LOTTO NR. 4

Lo scrivente, anche se si ripete, rappresenta l'impossibilità di addivenire alla valutazione dell'immobile staggito distinto nel NCEU al Foglio 25 Mappale 1135 (locale di deposito), e, conseguentemente, alla formazione del lotto da sottoporre a vendita giudiziaria, stante la sua natura abusiva non sanabile ed il suo stato di interclusione.

Inoltre non può prendere in considerazione la sua demolizione in quanto gli oneri necessari per tale intervento superano di gran lunga il valore del terreno nudo. Pertanto, tale operazione, risulterebbe antieconomica.

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 12/10/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Camillo Cristiano



