
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roscia Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2017 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2017 del R.G.E.	17
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 166.610,38.....	17



INCARICO

All'udienza del 16/08/2017, il sottoscritto Geom. Roscia Giuseppe, con studio in Viale Delle Rimembranze , 9 - 03047 - San Giorgio a Liri (FR), email giuseppe.roschia@studio-leonardo.net;giuseppe.roschia@gmail.com, PEC giuseppe.roschia@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Pratè snc (Coord. Geografiche: 41°42'34.17"N - 13°48'22.42"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato isolato, poco distante dal centro nel Comune di San Donato Val di Comino, sito in zona agricola in area scarsamente fornita di parcheggi. Raggiungibile tramite strada comunale senza uscita, Via Pratè, l'immobile è formato da piano terra e piano seminterrato, categoria A/3.

L'accesso al lotto avviene da Via Pratè, transitando sulla particella 1324 fino al mappale 78 sub 9. Si precisa che, il mappale 1324, seppur intestato alla Sig.ra **** Omissis ****, non risulta citato nell'atto di pignoramento immobiliare.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Pratè snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Dalla consultazione dei vari atti presenti, dalle visure catastali e ipotecarie e dall'analisi dei documenti del fascicolo, si evince una difformità in merito ai dati identificativi della Sig.ra **** Omissis **** e precisamente troviamo:

- **** Omissis **** nata a San Donato Val di Comino il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis ****, nell'atto di pignoramento, atto di precetto, patente di guida e tessera sanitaria personale.
- **** Omissis **** nata a San Donato Val di Comino il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis ****, nella Concessione Edilizia n. 1384 del 13.09.2002 e nella Visura Catastale della particella di cui al Foglio n. 12 del Comune di San Donato Val di Comino, particella 78 sub 9.

CONFINI

Il lotto oggetto di esecuzione confina a Nord con "Strada vicinale Chiaie Cannello", a sud con i mappali 974 e 975 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, ad est con il mappale 1324, proprietà **** Omissis ****, e ad ovest con il mappale 77 di proprietà del Sig. **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,75 m	Terra
Cantine	27,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	2,40 m	Seminterrato
Portico	24,00 mq	33,00 mq	0,95	31,35 mq	2,70 m	Seminterrato
Portico	11,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	2,75 m	Terra
Terrazza	49,00 mq	49,00 mq	0,25	12,25 mq	0,00 m	Terra
Giardino	250,00 mq	250,00 mq	0,18	45,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				249,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				249,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per i due porticati si sono utilizzati diversi coefficienti in quanto il portico presente al piano seminterrato è in muratura e dimensionalmente supera i 20 mq utili, mentre il portico al piano terra è di modeste dimensioni e svolge funzione di copertura per il portone di ingresso.

Considerato quanto fin qui, la superficie del piano seminterrato del quale si chiede il ripristino dello stato "quo ante" non viene considerata tra le superfici commerciali ai fini del calcolo del valore dell'immobile.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2000 al 01/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 1 Categoria A4 Cl.9, Cons. 5 Rendita € 242,73 Piano S1-T Graffato con sub 3
Dal 01/06/2001 al 03/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 4 Categoria A4 Cl.9, Cons. 5 Rendita € 242,73 Piano S1-T Graffato con sub 5
Dal 03/06/2002 al 07/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 8 Categoria A3 Cl.9, Cons. 5.5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 326,66 Piano S1-T
Dal 07/12/2011 al 17/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 8 Categoria A3 Cl.9, Cons. 5.5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 326,66 Piano S1-T
Dal 17/12/2012 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 9 Categoria A3 Cl.9, Cons. 5.5 Rendita € 326,66 Piano S1-T
Dal 17/12/2013 al 28/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 9 Categoria A3 Cl.9, Cons. 5.5 Rendita € 326,66 Piano S1-T
Dal 28/08/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 9 Categoria A3 Cl.9, Cons. 5.5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 326,66 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 19/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 9 Categoria A3 Cl.9, Cons. 5.5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 326,66 Piano S1-T

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	78	9		A3	9	5.5	161 mq	326,66	S1-T	

Corrispondenza catastale

Da accesso agli atti presso l'ufficio tecnico si evince che la struttura principale risulta edificata in epoca antecedente l'anno 1967, successivamente oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con Concessione Edilizia n. 1384 del 13.09.2002, in forza della quale sono stati demoliti due depositi adiacenti la struttura principale e la volumetria è stata ricostruita ed ampliata in adiacenza, ai sensi del P.R.G. vigente adottato con delibera c.c. n° 25/98, che consente un incremento di volume pari al 30% "una tantum" con un massimo di 110 mc. Definito quanto sopra, dopo accesso e rilievo presso il fabbricato, si è proceduto ad un confronto tra quanto autorizzato e quanto rilevato. Per quanto concerne le dimensioni dell'opera, la tipologia costruttiva nonché il progetto strutturale approvato, l'opera può essere considerata conforme anche a fronte di piccole variazioni quali aperture di porte e finestre al piano seminterrato ma, per quanto riguarda l'aspetto urbanistico ci sono da considerare due aspetti fondamentali e precisamente:

- diversa disposizione degli spazi interni e cambio destinazione d'uso al piano terra. Il progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 1384 prevedeva al piano terra (in riferimento alla parte ricostruita e ampliata), una camera da letto ed un corridoio oltre a due depositi attrezzi agricoli, mentre attualmente, vi sono tre camere da letto, un disimpegno e un bagno;
- cambio destinazione d'uso al piano seminterrato, che vede l'utilizzo di volumi tecnici indicati in progetto come spazi chiusi, esistenti al solo scopo di poggiare le fondazioni su suolo stabile e realizzare i volumi da ricostruire in quota col piano terra. Alla data del sopralluogo tale ambiente risulta dotato di porta di ingresso, tre finestre ed una porta-finestra, pareti e soffitto intonacati seppur in corso di definizione in quanto sprovvisto di pavimenti e con impianti realizzati in parte.

Considerato quanto sopra, in merito agli abusi riscontrati, prima di procedere all'aggiornamento degli atti catastali, necessita presentare una SCIA a sanatoria in cui si prevede il cambio destinazione d'uso e diversa disposizione degli spazi interni al piano terra e la chiusura delle aperture al piano seminterrato. In forza di tale atto autorizzativo, versare i relativi oneri e procedere all'aggiornamento presso l'agenzia del territorio.

PRECISAZIONI

Dalla consultazione dei vari atti presenti, dalle visure catastali e ipotecarie e dall'analisi dei documenti del fascicolo, si evince una difformità in merito ai dati identificativi della Sig.ra **** Omissis **** e precisamente troviamo:

- **** Omissis **** nata a San Donato Val di Comino il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis ****, nell'atto di pignoramento, atto di precetto, patente di guida e tessera sanitaria personale.
- **** Omissis **** nata a San Donato Val di Comino il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis ****, nella Concessione Edilizia n. 1384 del 13.09.2002 e nella Visura Catastale della particella di cui al Foglio n. 12 del Comune di San Donato Val di Comino, particella 78 sub 9.



L'accesso al lotto avviene da Via Pratè, transitando sulla particella 1324 fino al mappale 78 sub 9. Si precisa che, il mappale 1324, seppur intestato alla Sig.ra **** Omissis ****, non risulta citato nell'atto di pignoramento immobiliare.

Da accesso agli atti presso l'ufficio tecnico si evince che la struttura principale risulta edificata in epoca antecedente l'anno 1967, successivamente oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con Concessione Edilizia n. 1384 del 13.09.2002, in forza della quale sono stati demoliti due depositi adiacenti la struttura principale e la volumetria è stata ricostruita ed ampliata in adiacenza, ai sensi del P.R.G. vigente adottato con delibera c.c. n° 25/98, che consente un incremento di volume pari al 30% "una tantum" con un massimo di 110 mc. Definito quanto sopra, dopo accesso e rilievo presso il fabbricato, si è proceduto ad un confronto tra quanto autorizzato e quanto di reale. Per quanto concerne le dimensioni dell'opera, la tipologia costruttiva nonché il progetto strutturale approvato, l'opera può essere considerata conforme anche a fronte di piccole variazioni quali aperture di porte e finestre al piano seminterrato ma, per quanto riguarda l'aspetto urbanistico ci sono da considerare due aspetti fondamentali e precisamente:

- diversa disposizione degli spazi interni e cambio destinazione d'uso al piano terra. Il progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 1384 prevedeva al piano terra (in riferimento alla parte ricostruita e ampliata), una camera da letto ed un corridoio oltre a due depositi attrezzi agricoli, mentre attualmente, vi sono tre camere da letto, un disimpegno e un bagno;
- cambio destinazione d'uso al piano seminterrato, che vede l'utilizzo di volumi tecnici indicati in progetto come spazi chiusi, esistenti al solo scopo di poggiare le fondazioni su suolo stabile e realizzare i volumi da ricostruire in quota col piano terra. Alla data del sopralluogo tale ambiente risulta dotato di porta di ingresso, tre finestre ed una porta-finestra, pareti e soffitto intonacati seppur in corso di definizione in quanto sprovvisto di pavimenti e con impianti realizzati in parte.

PATTI

N.N.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in buono stato conservativo. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, ha finiture di rilievo quali cornici in intonaco attorno alle aperture, ringhiere e inferriate in ferro battuto. All'interno, al piano terra, si nota la formazione di muffe da infiltrazioni di acqua dal tetto, sia nella camera da letto matrimoniale che nel wc adiacente.

Al piano seminterrato differenziamo la zona cantine, struttura in muratura e volte "a crociera" il tutto ricoperto da intonaco di calce sbruffata, e la zona portico restata a muratura e priva di intonaci e finiture dal lato interno. Nella restante parte, la zona non conforme per destinazione d'uso, si evince che sono stati eseguiti in parte dei lavori e attualmente i locali, indicati in progetto come volumi tecnici, presentano porta di ingresso, tre finestre ed una porta-finestra, pareti e soffitto intonacati seppur in corso di definizione in quanto sprovvisti di pavimenti e con impianti realizzati in parte. Il giardino risulta curato e in buono stato di conservazione.



PARTI COMUNI

Il fabbricato non risulta inserito in un contesto condominiale ma l'accesso al lotto avviene da Via Pratè, transitando sulla particella 1324 fino al mappale 78 sub 9. Si precisa che, il mappale 1324, seppur intestato alla Sig.ra **** Omissis ****, non risulta citato nell'atto di pignoramento immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione analizzata e dalle ricerche eseguite, attualmente non sono emerse servitù trascritte sul bene oggetto di procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta in buono stato conservativo con alcune parti che necessitano di ordinaria manutenzione e, dai sopralluoghi fatti e dal materiale analizzato, presenta la seguente struttura: per il corpo di fabbrica originario e ristrutturato, struttura portante in muratura di pietrame calcareo a sacco dello spessore variabile di cm 50-60, strutture orizzontali "a volte" in pietra per il piano seminterrato e solaio in ferro e laterizio per il piano terra, solaio di copertura in laterocemento.

Per la restante parte, portico compreso, struttura in muratura di blocchi pieni in cls su fondazione in c.a. e solai in laterocemento. Il manto di copertura è formato da tegole in laterizio a forma di coppo.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti interne del portico che sono in blocchi di cemento a vista e prive di intonaco.

Le pavimentazioni esterne, marciapiede zona ingresso, balcone e terrazzo, sono in cotto, ringhiere e inferriate in ferro battuto.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiate ad eccezione delle cantine per le quali è stata realizzata una sbruffatura di calce bianca direttamente sulla pietra.

La pavimentazione al piano terra è realizzata in cotto nelle zone cucina e soggiorno, pavimento e rivestimento bagno in piastrelle di ceramica, mentre corridoio e camere in parquet. Al piano seminterrato battuto di cemento e, per i volumi tecnici in corso di definizione, massetto privo di qualsiasi pavimentazione.

Gli infissi esterni sono del tipo in legno con doppio vetro, le porte interne in legno massello.

Impianti interni tutti sottotraccia, riscladamento con caldaia a gas e termosifoni per ogni ambiente della zona residenziale.

Terreno esclusivo di circa mq 250 destinato a giardino e posto auto su area cementata nei pressi dello stesso, sul mappale 1324.

Si specifica che l'accesso al lotto avviene da Via Pratè, transitando sulla particella 1324 fino al mappale 78 sub 9. Tale particella, seppur intestato alla Sig.ra **** Omissis ****, non risulta citata nell'atto di pignoramento immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia composta da:

Sig.ra **** Omissis ****, proprietaria, il figlio Sig. **** Omissis **** con la propria moglie e una figlia minore.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/11/1976 al 22/09/1980	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/09/1980	**** Omissis ****	Istrumento (Atto Pubblico)	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Corsetti A.	22/09/1980			43064	\
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
SORA	10/06/1986			2193	194

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 12/03/2013
Reg. gen. 5475 - Reg. part. 288
Importo: € 240.000,00
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Frosinone il 08/08/2017
Reg. gen. 13054 - Reg. part. 1565
Importo: € 13.900,00
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Frosinone il 08/08/2017
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 1566
Importo: € 8.400,00
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTOTRA VIVI - PERMUTA**
Trascritto a Frosinone il 29/06/2001
Reg. gen. 10393 - Reg. part. 8525
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Questa trascrizione fa riferimento a: MAZZOLA ANTONIETTA, nata a SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) il 09/03/1943 Codice fiscale MZZNNT43C49H824P
- **ATTOTRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Frosinone il 17/09/2010
Reg. gen. 19375 - Reg. part. 13315
Contro **** Omissis ****
- **ATTOTRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**
Trascritto a Frosinone il 02/04/2013
Reg. gen. 7255 - Reg. part. 5222
Contro **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Frosinone il 15/03/2016
Reg. gen. 4211 - Reg. part. 3169
A favore di **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 25/05/2017
Reg. gen. 8217 - Reg. part. 6310
Contro **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Frosinone il 08/08/2017
Reg. gen. 13053 - Reg. part. 10135
A favore di **** Omissis ****



Annotazioni a trascrizioni

- **rettifica ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Frosinone il 04/10/2016

Reg. gen. 15431 - Reg. part. 11644

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

Dalla consultazione dei vari atti presenti, dalle visure catastali e ipotecarie e dall'analisi dei documenti del fascicolo, si evince una difformità in merito ai dati identificativi della Sig.ra **** Omissis **** e precisamente troviamo:

- **** Omissis **** nata a San Donato Val di Comino il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis ****, nell'atto di pignoramento, atto di precetto, patente di guida e tessera sanitaria personale.

- **** Omissis **** nata a San Donato Val di Comino il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis ****, nella Concessione Edilizia n. 1384 del 13.09.2002 e nella Visura Catastale della particella di cui al Foglio n. 12 del Comune di San Donato Val di Comino, particella 78 sub 9.

L'elenco di cui sopra fa riferimento a **** Omissis **** nelle prime nove voci, a **** Omissis **** per l'ultima voce in elenco.

NORMATIVA URBANISTICA

La struttura principale risulta edificata in epoca antecedente l'anno 1967, successivamente oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con Concessione Edilizia n. 1384 del 13.09.2002, in forza della quale sono stati demoliti due depositi adiacenti la struttura principale e la volumetria è stata ricostruita ed ampliata in adiacenza, ai sensi del P.R.G. vigente adottato con delibera c.c. n° 25/98, che consente un incremento di volume pari al 30% "una tantum" con un massimo di 110 mc. Secondo tale strumento il fabbricato ricade in Zona E2 (Agricola di qualità).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Riferendosi alla Concessione Edilizia n. 1384 del 13.09.2002, ultimo atto autorizzativo reperito presso il comune di San Donato Val di Comino, sono state riscontrate delle difformità ovvero, diversa disposizione degli spazi interni con cambio destinazione d'uso al piano terra e, cambio destinazione d'uso con recupero di volumi tecnici (in origine non accessibili) al piano seminterrato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



In merito alla sanabilità degli abusi descritti, analizzato il regolamento comunale e la normativa regionale vigente, fatte alcune ipotesi in merito e dopo discusse con l'ufficio tecnico comunale nella persona dell'Architetto Sergio Palleschi, si è giunti alle seguenti conclusioni:

-In merito alla diversa disposizione degli spazi interni e cambio destinazione d'uso al piano terra, considerato che nel progetto di "ristrutturazione ed ampliamento" di cui alla Concessione Edilizia n. 1384 del 13.09.2002, la volumetria realizzata rientra nelle opere realizzabili, anche con destinazione d'uso residenziale (conforme a quanto previsto dal P.R.G. vigente), e considerato che ad oggi tale P.R.G. risulta ancora in vigore (doppia conformità), l'abuso risulta sanabile mediante pratica in sanatoria con relativi pagamenti sia in merito alla sanatoria stessa, sia per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione che a suo tempo, per la parte non residenziale, sono stati pagati in misura diversa (ridotti per la superficie non residenziale);

-Più complesso risulta il discorso relativo all'abuso di cui al piano seminterrato. Innanzitutto c'è da dire che, ai sensi del regolamento comunale, per i piani interrati e seminterrati non è prevista la destinazione d'uso residenziale e quindi tale ipotesi va scartata in partenza. Nell'intento di analizzare una soluzione che vede la sanatoria per uso non residenziale si è pensato alla possibilità di applicare la "legge Tognoli," o la "Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7" ma, pur tralasciando la discussione in corso tra il legislatore e gli enti in merito alla interpretazione delle leggi sul recupero edilizio sulla applicabilità delle stesse in fase di sanatoria, resta la considerazione in merito agli aspetti economici di una eventuale sanatoria che, in questo caso, ai sensi dell'art. 34 comma 2) del D.P.R. 380/2001, calcola che le sanzioni sono pari al doppio del costo di produzione. Sulla base di tali analisi, in fase di discussione con l'ufficio tecnico, si è convenuto che la soluzione migliore e senz'altro più valida, non solo a livello economico ma anche per quanto riguarda l'iter autorizzativo, anche in considerazione del fatto che tale struttura è stata autorizzata a livello sismico ed è presente in tutti gli elaborati grafici allegati al progetto presentato, consta nel ripristino dello stato dei luoghi (cosa fattibilissima in quanto trattasi di chiusura porte e finestre al piano seminterrato). Sulla base di tali considerazioni e secondo quanto riferito dal sottoscritto ad integrazione della Perizia presentata, l'iter da seguire al fine di rendere l'immobile in regola con la normativa vigente, e quindi vendibile, è quello di richiedere atto autorizzato in sanatoria presso il Comune di San Donato Val di Comino per la diversa distribuzione con cambio destinazione d'uso al piano terra e per il ripristino dello stato dei luoghi al piano seminterrato. Definiti questi lavori si potrà procedere alla redazione del Certificato Energetico APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di San Donato Val di Comino e dalla consultazione delle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio, non risultano vincoli.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico, fabbricato isolato, uso residenziale, sito nel Comune di San Donato Val di Comino, Via Pratè.



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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Pratè snc
 Trattasi di fabbricato isolato, poco distante dal centro nel Comune di San Donato Val di Comino, sito in zona agricola in area scarsamente fornita di parcheggi. Raggiungibile tramite strada comunale senza uscita, Via Pratè, l'immobile è formato da piano terra e piano seminterrato, categoria A/3. L'accesso al lotto avviene da Via Pratè, transitando sulla particella 1324 fino al mappale 78 sub 9. Si precisa che, il mappale 1324, seppur intestato alla Sig.ra **** Omissis ****, non risulta citato nell'atto di pignoramento immobiliare.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 78, Sub. 9, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 181.770,00

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Da quanto sopra esposto, il valore medio dell'immobile risulta essere pari a 730,00 €/mq. Da questa valutazione, si dovrà decurtare/deprezzare la cifra indicata come costo per la regolarizzazione dello stesso, cifra calcolata essere pari a 15.162,00 €. Ai fini del calcolo, tale spesa risulta pari ad un deprezzamento del 8,34% che si annota nella stima definitiva del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Donato Val di Comino (FR) - Via Pratè snc	249,00 mq	730,00 €/mq	€ 181.770,00	100,00	€ 181.770,00
Valore di stima:					€ 181.770,00

Valore di stima: € 181.770,00

Deprezzamento del 8,34 %



Valore finale di stima: € 166.610,38

E' stato utilizzato il metodo di stima "comparativo" svolgendo indagini di mercato anche con l'ausilio di agenzie locali, considerando le vendite di immobili simili in loco per la definizione del prezzo medio di mercato, integrando poi il risultato ottenuto, con parametri che tengono conto del caso specifico, quali soprattutto la regolarità urbanistica e l'accesso al lotto.

Il valore medio dell'immobile risulta essere pari a 730,00 €/mq. Da questa valutazione, si dovrà decurtare/deprezzare la cifra indicata come costo per la regolarizzazione dello stesso, cifra calcolata essere pari a 15.162,00 €.

Ai fini del calcolo, tale spesa risulta pari ad un deprezzamento del 8,34% che si annota nella stima definitiva del lotto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'accesso al lotto avviene da Via Pratè, transitando sulla particella 1324 fino al mappale 78 sub 9. Si precisa che, il mappale 1324, seppur intestato alla Sig.ra **** Omissis ****, non risulta citato nell'atto di pignoramento immobiliare.

Vedasi anche allegato n. 11 (Integrazione del CTU depositata il 19/02/2019)

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.

San Giorgio a Liri, li 02/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Roscia Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale giuramento CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche catasto urbano e terreni
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Wegis Catasto Terreni
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Plan. catastale e elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Stato di Fatto, rilievo
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edil. n. 1384/2002
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralci Tav A e Tav B del PTPR
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/04/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Integrazione CTU del 19/02/2019 (Aggiornamento al 01/03/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Pratè snc
Trattasi di fabbricato isolato, poco distante dal centro nel Comune di San Donato Val di Comino, sito in zona agricola in area scarsamente fornita di parcheggi. Raggiungibile tramite strada comunale senza uscita, Via Pratè, l'immobile è formato da piano terra e piano seminterrato, categoria A/3. L'accesso al lotto avviene da Via Pratè, transitando sulla particella 1324 fino al mappale 78 sub 9. Si precisa che, il mappale 1324, seppur intestato alla Sig.ra **** Omissis ****, non risulta citato nell'atto di pignoramento immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 78, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La struttura principale risulta edificata in epoca antecedente l'anno 1967, successivamente oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con Concessione Edilizia n. 1384 del 13.09.2002, in forza della quale sono stati demoliti due depositi adiacenti la struttura principale e la volumetria è stata ricostruita ed ampliata in adiacenza, ai sensi del P.R.G. vigente adottato con delibera c.c. n° 25/98, che consente un incremento di volume pari al 30% "una tantum" con un massimo di 110 mc. Secondo tale strumento il fabbricato ricade in Zona E2 (Agricola di qualità).

Prezzo base d'asta: € 166.610,38



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.610,38

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Donato Val di Comino (FR) - Via Pratè snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 78, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	249,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in buono stato conservativo. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, ha finiture di rilievo quali cornici in intonaco attorno alle aperture, ringhiere e inferriate in ferro battuto. All'interno, al piano terra, si nota la formazione di muffe da infiltrazioni di acqua dal tetto, sia nella camera da letto matrimoniale che nel wc adiacente. Al piano seminterrato differenziamo la zona cantine, struttura in muratura e volte "a crociera" il tutto ricoperto da intonaco di calce sbruffata, e la zona portico restata a muratura e priva di intonaci e finiture dal lato interno. Nella restante parte, la zona non conforme per destinazione d'uso, si evince che sono stati eseguiti in parte dei lavori e attualmente i locali, indicati in progetto come volumi tecnici, presentano porta di ingresso, tre finestre ed una porta-finestra, pareti e soffitto intonacati seppur in corso di definizione in quanto sprovvisti di pavimenti e con impianti realizzati in parte. Il giardino risulta curato e in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato isolato, poco distante dal centro nel Comune di San Donato Val di Comino, sito in zona agricola in area scarsamente fornita di parcheggi. Raggiungibile tramite strada comunale senza uscita, Via Pratè, l'immobile è formato da piano terra e piano seminterrato, categoria A/3. L'accesso al lotto avviene da Via Pratè, transitando sulla particella 1324 fino al mappale 78 sub 9. Si precisa che, il mappale 1324, seppur intestato alla Sig.ra **** Omissis ****, non risulta citato nell'atto di pignoramento immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia composta da: Sig.ra **** Omissis ****, proprietaria, il figlio Sig. **** Omissis **** con la propria moglie e una figlia minorenni.		

