

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Girolamo Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.

promossa da

VELA OBG SRL

Codice fiscale: 04514090267

Conegliano (TV)

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Codice fiscale: 09339391006

Roma (RM)

contro

[REDACTED]
via Cavatelle

03020 - Pastena (FR)
[REDACTED]



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. De Girolamo Marco, con studio in Via Cave Poggio - 03036 - Isola del Liri (FR), email studiofermi@libero.it, PEC marcodegirolamo@archiworldpec.it, Tel. 0776 808448, Fax 0776 808448, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pastena (FR) - via Cavatelle

DESCRIZIONE

L'immobile è situato nella campagna di Pastena lungo la strada comunale di via Cavatelle, attraverso la quale avviene l'accesso.

Esso consiste in un fabbricato rurale composto da due piani fuori terra e un piano sottotetto (piano secondo) con antistante una corte senza recinzione.

Dista, dal centro del comune di Pastena, circa 3,5 km

L'immobile insiste nella zona agricola denominata E1 del P.R.G. del comune di Pastena

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pastena (FR) - via Cavatelle

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione depositata in cancelleria risulta completa a seguito della segnalazione del sottoscritto, attraverso comunicazione del 26/04/2023 depositata telematicamente sul portale "procedure.it", della mancanza dal fascicolo informatico, dei seguenti documenti: estratto attuale catastale ed estratto storico



TITOLARITÀ

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

-

[REDACTED]
via Cavatelle
03020 - Pastena (FR)
[REDACTED]

Non si è reso necessario conoscere il regime patrimoniale in quanto il bene immobiliare oggetto del pignoramento, è pervenuto al debitore sign.re [REDACTED] in virtù di atto di donazione da suo padre, sign.re [REDACTED]

CONFINI

L'area in cui insiste l'immobile oggetto di stima, confina a nord con la particella 361, a est con la strada comunale di via Cavatelle, a sud con la particella 466 e a ovest con le particelle 465 e 462.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (parte "A" + parte "B")	86,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	2,62 m	terra
portico	15,00 mq	16,40 mq	0.4	6,56 mq	2,58 m	terra
Locale di deposito (ripostiglio-forno retrostante il fabbricato)	23,00 mq	30,00 mq	0.4	12,00 mq	2,33 m	terra
Abitazione (parte "A" + parte "B")	106,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto (parte "A")	1,10 mq	1,26 mq	0.25	0,32 mq	0,00 m	primo
Soffitta (parte "A" + parte "B")	57,00 mq	60,00 mq	0.5	30,00 mq	1,90 m	secondo (sottotetto)
Cortile	622,00 mq	622,00 mq	0.1	62,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				378,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				378,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



PDF Eraser Free

Il rilievo del fabbricato è stato molto complicato per la presenza di materiale vario che, seppur segnalato diverse volte al proprietario [REDACTED] anche mediante raccomandate, ha impedito, soprattutto nel piano secondo (sottotetto), di rilevare alcune misure che sono state comunque indirettamente ricavate dalla documentazione fotografica.

Inoltre, si precisa che la superficie netta della soffitta pari a 57 mq (piano secondo - sottotetto), è relativa alla sola area computabile al fine del calcolo della consistenza, cioè quella con altezza minima di 1,5 m. e un'altezza media di 1,9 metri

La restante superficie, equivalente a 51 mq, con altezza minore di 1,5 m. non è computabile al fine della consistenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 30/11/1981	Comune di Pastena, Diritto del concedente fino al 30/11/1981	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 384 Qualità ,,,,, Superficie (ha are ca) 0044
Dal 30/11/1981 al 01/12/1988	Comune di Pastena, Diritto del concedente fino al 01/12/1988	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 384 Qualità ,,,,, Superficie (ha are ca) 0044
Dal 01/12/1988 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 384 Categoria A3 Cl.6 Rendita € 0,69 Piano T-1-2 Graffato si
Dal 01/12/1988 al 29/01/1996	Comune di Pastena, Diritto del concedente fino al 29/01/1996	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 384 Qualità ,,,,, Superficie (ha are ca) 0044
Dal 01/01/1992 al 18/02/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 384 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1-2 Graffato si
Dal 29/01/1996 al 12/03/2008	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 384 Qualità ,,,,, Superficie (ha are ca) 0803
Dal 18/02/2003 al 12/03/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 384 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1-2 Graffato si
Dal 12/03/2008 al 14/03/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,, urbana, Fg. 3, Part. 384



PDF Eraser Free

		Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1-2 Graffato si
Dal 12/03/2008 al 24/05/2023		Catasto Terreni Fg. 3, Part. 384 Qualità ,,,,, Superficie (ha are ca) 0803
Dal 14/03/2008 al 21/02/2014		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 384 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita € 441,57 Piano T-1-2 Graffato si
Dal 21/02/2014 al 22/06/2015		Catasto Fabbricati Sez. ,,,, Fg. 3, Part. 384 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9,5 vani Superficie catastale ,,,, mq Rendita € 441,57 Piano T-1-2 Graffato si
Dal 22/06/2015 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. ,,,,urbana, Fg. 3, Part. 384 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9,5 vani Superficie catastale ,,,, mq Rendita € 441,57 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 02/07/2023		Catasto Fabbricati Sez. ,,,,urbana, Fg. 3, Part. 384 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 360 mq Rendita € 441,57 Piano T-1-2 Graffato si

Si, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

A tal proposito, si veda anche ciò che è stato descritto nelle "Precisazioni"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	384			A3	6	9,5 vani	360 mq	441,57 €	T-1-2	si



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	384						803 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste piena conformità catastale e, le difformità riscontrate, sono le seguenti :

- 1) Chiusura del lato aperto della loggia (veranda) al piano primo mediante parapetto in muratura con sovrastante infisso in alluminio.
- 2) L'altezza media ponderata degli ambienti destinati ad abitazione del piano terra risulta essere di 2,62 metri mentre, quella del piano primo, risulta di 2,7 metri anziché di 2,8 metri così come riportato nella planimetria catastale sia per il piano terra che per il piano primo.
- 3) La lunghezza della facciata principale del fabbricato è maggiore di circa 28 cm rispetto a quella dedotta dalla planimetria catastale mentre, invece, risulta minore di circa 8 cm la facciata rivolta a sud est.
- 4) Diversa collocazione di una parte del muro di separazione tra la soffitta della zona "A" del Fabbricato e quella della zona "B"
- 5) il bagno (quello con accesso dal pianerottolo della scala) risulta avere il lato lungo di 1,51 m. mentre, quello rappresentato sulla planimetria catastale, risulta di 1,76 metri.
- 6) Nella planimetria catastale del piano primo, non risulta rappresentato graficamente il cavedio (67 x 55 cm) presente nella camera da letto n° 2, destinato al passaggio della canna fumaria del termo camino situato nella camera (tinello) sottostante e, non risultano, inoltre, rappresentati graficamente, nel bagno n.2 (attualmente non realizzato), i pilastri in c.a. del porticato originario.
- 7) Non risulta rappresentata graficamente la finestra situata al piano primo e, più specificatamente, nella parete di separazione tra il bagno in camera letto n.1 e il vano scala situato a nord del fabbricato.

Non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale in quanto, le difformità sopra elencate, insistono sulla parte di fabbricato che, dalla documentazione acquisita, risulta non essere urbanisticamente legittima.

Il rilievo dell'immobile è stato molto complicato sia a causa della presenza di materiale vario all'esterno e all'interno del fabbricato, sia per la poca sicurezza della scala di accesso di una parte del sottotetto (zona "B")

Tali condizioni hanno impedito di prendere e verificare alcune misure che, il sottoscritto, ha comunque dedotto



PDF Eraser Free

da altre informazioni scaturite dal materiale fotografico e da altre misure rilevate.

PRECISAZIONI

Allo stato attuale, il sottoscritto, dalle informazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie, ritiene che non gravi più dal 1996, sul bene immobile oggetto della presente relazione, un diritto di livello, poiché il debitore, sign.re [REDACTED] risulta proprietario del bene immobile suddetto per la quota 1/1.

In seguito all'ultimo contatto telefonico, avvenuto in data 19/07/2023 con il professionista delegato Avv. Roberta Petrillo, è emersa una diversa opinione relativamente all'esistenza o meno dell'eventuale diritto di livello.

Infatti, l'avv. Roberta Petrillo sostiene che si debba comunque quantificare il costo dell'affrancazione poiché ritiene molto probabile che tale diritto di livello pesi ancora sul bene immobile.

A tal proposito, pur non trovandosi d'accordo con le considerazioni espresse dall'avvocato, il sottoscritto ha ritenuto comunque opportuno inviare una Pec in data 20/07/2023 (Pec n.5 All. n. 15) al comune di Pastena, in cui chiedere se, allo stato attuale, lo stesso risulta ancora "concedente" del diritto di livello sul suddetto bene immobile o se invece, come risulta dalla visura catastale storica, non lo è più dal 1996.

Sebbene in data odierna non risulti ancora pervenuta una risposta dal comune di Pastena alla suddetta Pec e temendo che possa passare molto altro tempo ancora, visto che finora le precedenti richieste sono rimaste inevase, nonostante diversi solleciti mediante telefonate e pec (Pec n.4 All. n.15), il sottoscritto ha ritenuto di depositare comunque la relazione di stima.

Qualora pervenissero risposte dal comune che dimostrassero una diversa situazione sia per quanto riguarda l'esistenza del diritto di livello e sia per quanto riguarda la regolarità urbanistica del fabbricato (Pec n.3 All. n.15), lo scrivente si rende disponibile per un'eventuale integrazione.

PATTI

Da indagini svolte direttamente presso l'agenzia delle Entrate di Sora in data 26/06/2023, non si è riscontrato nessun contratto di locazione e/o di comodato relativo al bene oggetto della perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile esternamente si presenta in discrete condizioni manutentive.

L'intonaco esterno con sovrastante tinteggiatura, ad eccezione di piccole aree, risulta in discreto stato conservativo così come la struttura in muratura risulta apparentemente in sufficienti condizioni statiche, vista la non presenza di rilevanti fessurazioni.

Stessa cosa si può dire per quanto riguarda le condizioni conservative del manto di copertura, delle grondaie e dei pluviali.

Discorso completamente diverso per quanto riguarda le condizioni interne che risultano in parte mediocri (zona "A" del fabbricato) e in parte scadenti (zona "B" del fabbricato).



PDF Eraser Free

Infatti, nella zona "A", su alcune zone dell'intonaco interno, soprattutto nei cosiddetti ponti termici, vi è presenza di formazione di muffe causate sia da un cattivo isolamento che dal poco utilizzo dell'impianto termico.

Tale condizione risulta più evidente nella zona "B" del fabbricato in quanto sprovvista di impianto di riscaldamento.

Nella zona "A" gli impianti tecnologici, seppur abbastanza vetusti e privi di dichiarazione di conformità, sono presenti e funzionanti.

Per quanto riguarda invece le finiture interne abbiamo che :

Gli infissi esterni, risalenti agli anni 80/90, sono in alluminio e con un singolo vetro mentre, gli infissi interni sono in legno con struttura tamburata e in discrete condizioni per quanto riguarda la zona "A" e in scadenti condizioni quelli della zona "B".

I pavimenti, nella parte "A" del fabbricato sono in ceramica e in normale condizione mentre, nella zona "B" sono in graniglia di marmo e in scadenti condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile è un fabbricato rurale indipendente che non risulta né inserito in un contesto condominiale né condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle indagini svolte, non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene oggetto della stima.

A tal proposito, si veda anche ciò che è stato descritto nelle "Precisioni"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, a pianta rettangolare, è orientato, secondo l'asse longitudinale (lato maggiore), da sud est a nord ovest.

Esso insiste su un'area leggermente pianeggiante incolta e priva di recinzione, la cui parte antistante il fabbricato e confinante con la strada comunale da cui avviene l'accesso, è destinata a parcheggio auto.

L'immobile, può essere suddiviso, schematicamente, in due parti ben distinte (indicate nei verbali di sopralluogo con le lettere "A" e "B"), in quanto provviste ciascuna di un acceso indipendente posto sotto il porticato del piano terra e di una scala di collegamento tra il piano terra, il piano primo e il piano secondo



PDF Eraser Free

(sottotetto), di cui entrambe sono composte.

Di seguito si riportano le altezze interne dei piani di ciascuna delle due parti di cui il suddetto fabbricato è composto.

Parte "A" : piano terra H. 2,62 metri; Parte "B" : piano terra H. 2,63

Parte "A" : piano primo H. 2,7 metri Parte "B" : piano primo H. 2,73 m.

Parte "A" : piano secondo (sottotetto) H. media ponderata 1,9 ; H sottotrave : 1,95 metri

Parte "B" : piano secondo (sotto tetto) H. media 1,9 metri

Sia la parte "A" che la parte "B", ognuna con una propria porta posta al piano terra, comunicano con un area destinata a ripostiglio e forno - legnaia.

La zona ripostiglio, retrostante l'immobile destinato ad abitazione, è una struttura in muratura chiusa su tre lati, ad un solo piano e coperta da un tetto ad unica falda, in parte a struttura lignea e in parte in laterocemento (zona forno - legnaia).

La maggior parte della zona suddetta è priva di finiture interne (ad eccezione della zona forno- legnaia in cui l'intonaco è in pessime condizioni) e l'altezza media interna è pari a circa 2,33 metri.

Le due parti ("A" e "B") del fabbricato, hanno due tetti geometricamente diversi e strutturalmente indipendenti l'uno dall'altro.

La parte "A" del fabbricato, quella con affaccio a nord est e a sud ovest ha una superficie maggiore rispetto alla parte "B" ed è coperta da un tetto a capanna costituito da una struttura lignea con sovrastante manto di copertura in tegole in cotto del tipo Portoghese.

La parte "B" del fabbricato invece, quella con affaccio a nord est e a sud ovest e con una superficie minore, ha un tetto a padiglione costituito, anch'esso, da una struttura lignea su cui poggiano tegole in cotto del tipo Marsigliese.

Entrambi i tetti, i cui colmi hanno altezze diverse, sono separati dal muro, in mattoni di tufo, che divide le due parti del fabbricato sopra descritte.

Il piano sottotetto (piano secondo) di entrambe le parti dell'immobile, destinato a soffitta, è privo di impianto elettrico, di pavimento e di sottostante massetto e le pareti perimetrali ed interne sono prive di intonaco.

Strutturalmente, l'intero fabbricato, è costituito da muri verticali in muratura di pietrame e tufo con spessori che variano da cm 65 a cm 50 (apparentemente in sufficienti condizioni statiche, vista la non presenza di rilevanti fessurazioni) e da orizzontamenti costituiti da solai in laterocemento e solai composti da una struttura in travi di ferro (tipo IPE o NP).

Inoltre, vi è anche la presenza di una struttura composta da un telaio in c. a. costruito per l'ampliamento dell'edificio originario e per la realizzazione di un portico a due piani.

Tale telaio, in parte incornicia l'edificio originario, costituendo la struttura portante dell'ampliamento (oggetto della concessione edilizia del 1988) del fabbricato e, in parte, la struttura stessa del portico.

Il portico, in seguito, verrà in parte chiuso (lasciando aperta solo la parte prospiciente i due portoni di ingresso) da pareti in forati per la realizzazione di volumi aggiuntivi alla residenza originaria.

Le pareti dell'intero fabbricato, sia quelle in muratura di pietrame e tufo, che quelle costituenti le tamponature



PDF Eraser Free

del telaio in c.a di cui sopra, sono rivestite, sia internamente che esternamente, da intonaco.

Per quanto riguarda l'intonaco esterno, a parte qualche zona più esposta agli agenti atmosferici e più a contatto con la vegetazione circostante (intonaco sui muri del ripostiglio retrostante il fabbricato), le sue condizioni manutentive risultano discrete; mentre, per quanto riguarda l'intonaco interno, le condizioni sono differenti.

Infatti, su alcune zone dell'intonaco interno, soprattutto nei cosiddetti ponti termici, vi è presenza di formazione di muffe causate sia da un cattivo isolamento che dal poco utilizzo dell'impianto termico.

Tale condizione risulta più evidente nella parte "B" del fabbricato in quanto sprovvista di impianto di riscaldamento.

Infatti, le due parti dell'edificio, fino ad ora menzionate, si differenziano non solo per la diversa consistenza di superficie e per le diverse caratteristiche costruttive di alcune pareti esterne, ma anche per gli impianti tecnologici che nella parte "B" del fabbricato o non sono presenti (impianto termico) o non sono funzionanti, come per il caso dell'impianto elettrico.

Nella parte "A" del fabbricato, invece, gli impianti tecnologici, seppur abbastanza vetusti e privi di dichiarazione di conformità, sono presenti e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è composto da un termo-camino, come generatore e da radiatori in alluminio posti nel vano al di sotto delle finestre di ciascuna camera, mentre, l'acqua calda sanitaria, è assicurata da un boiler elettrico situato nel locale tecnico ricavato nel vano al di sotto del solaio di pavimento del bagno.

L'impianto elettrico da 220 volt è sottotraccia, l'impianto a gas, per l'utilizzo della cucina, è alimentato da una bombola situata all'esterno dell'edificio, l'impianto delle acque nere e grigie non è collegato alla rete fognaria pubblica ma ad una fossa biologica situata a ridosso dell'edificio.

Inoltre, è presente, al piano primo e solo in una camera (camera letto n. 2), un condizionatore composto da unità esterna ed unità interna (split).

Per quanto riguarda invece le finiture interne abbiamo che :

Gli infissi esterni, risalenti agli anni 80/90 sono in alluminio e con un singolo vetro mentre, gli infissi interni, sono in legno con struttura tamburata e in discrete condizioni per quanto riguarda la parte "A" e in scadenti condizioni quelli della parte "B".

I pavimenti, nella parte "A" del fabbricato sono in ceramica mentre, nella parte "B" sono in graniglia di marmo e in scadenti condizioni manutentive

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore, sign. re XXXXXXXXXX



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1981 al 06/03/2023	[REDACTED] proprietario per la quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Verde	30/11/1981	234	120
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	09/12/1981	17416	15486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora (FR)	04/12/1981	3033	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ferentino il 15/05/2008
Reg. gen. 11122 - Reg. part. 1843
Importo: € 220.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 9,06 %
Rogante: SANTACROCE ANTONIO



PDF Eraser Free

Data: 08/05/2008

N° repertorio: 31756

N° raccolta: 11255

Trascrizioni

- **ipoteca giudiziale**

Trascritto a Cassino il 06/03/2023

Reg. gen. 4826 - Reg. part. 3324

A favore di VELA OBG SRL

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui insiste l'immobile oggetto della perizia estimativa, in base al P.R.G del comune di Pastena, approvato dalla Regione Lazio il 26/09/1995, ricade in zona agricola denominata "E", sottozona "E1", secondo l'art 16 delle norme tecniche del P.R.G.(All. n.14).

Inoltre, in base al P.T.P.R. della regione Lazio, tavola B 37 402, l'area ricade nel "paesaggio degli insediamenti urbani" art. 28 delle norme tecniche di attuazione del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile pignorato risulta avere tre concessioni edilizie (All. n. 3), la prima il 26 maggio 1988 prot. n. 824 (avente per oggetto, l'intervento edilizio relativo a ristrutturazione, e costruzione di portico), la seconda il 7 novembre 1990 prot. n. 4660 (avente per oggetto l'intervento edilizio in variante alla 1° concessione e relativo a ristrutturazione, ampliamento e costruzione di porticato) e la terza il 2 giugno 1994 prot. n. 1796 (avente per oggetto, l'intervento edilizio relativo alla chiusura in parte di un porticato).

Il sottoscritto, nel verificare lo stato legittimo del fabbricato originario, in base a quanto prescrive l'art 9 bis del DPR 380/2001, ha ricercato, presso l'ufficio tecnico del comune di Pastena, gli uffici del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Frosinone, l'Archivio notarile di Cassino (All. n. 6) l'Istituto geografico militare e presso agenzie private come la "S.A.R.A. NISTRI s.r.l." di Roma (All. n. 15), documentazione che comprovasse la costruzione del fabbricato prima del primo settembre 1967.



PDF Eraser Free

Da tali ricerche, l'unico documento (visura microfilm comune di Pastena, All. n.7) comprovante l'esistenza del fabbricato prima del 1967, risulta essere quello acquisito al Catasto delle Agenzie delle Entrate, in cui si cita l'esistenza, nel 1953, di un fabbricato rurale avente una superficie di 44 mq (è ragionevole ipotizzare che tale superficie si riferisca alla superficie coperta del fabbricato) e che, fino al 1981, dalla visura storica catastale (All. n.2) risulta avere sempre la stessa superficie di 44 mq.

E'possibile dedurre che, in base alle caratteristiche architettoniche, alle tecniche costruttive dell'epoca e alle informazioni ottenute dal proprietario dell'immobile, i 44 metri quadrati citati nella visura del 1953, si riferiscano alla superficie coperta di un edificio a due piani fuori terra più un piano sottotetto (piano secondo), le cui mura perimetrali potrebbero essere, molto verosimilmente, quelle che racchiudono l'area centrale del fabbricato, cioè quella parte del fabbricato che ha l'ingresso al piano terra, di fronte la strada comunale, composta da un vano scala e una sola camera per piano (piano terra, piano primo e piano sottotetto), la cui superficie coperta (circa 46 mq rilevati) corrisponde, più o meno, a quella del fabbricato rurale del 1953 (44 mq), citato nella visura microfilm di cui sopra.

Tale area è indicata con il n.1 e contrassegnata con il colore arancione nell'allegato n.13 tav n.1

Per cui, il fabbricato rurale di cui sopra, anteriormente all'intervento edilizio della prima concessione del 1988, risultava avere una superficie coperta maggiore di quella di 44 mq riportata nella visura storica catastale.

Nello specifico, tale superficie coperta, nel 1987, corrispondeva a circa 150 mq, cioè 104 metri quadrati in più rispetto ai 44 mq dell'originario fabbricato rurale.

Per tali motivi, non essendo emerso nessun documento che legittimi i 104 metri quadrati di cui sopra ma, avendo di contro solo documentazione (visura storica catasto terreni, All. n.2) che non registra ulteriore superficie costruita oltre i 44 metri quadrati così come riportati dal 1976 al 1981, è ragionevole sostenere che la superficie coperta eccedente i 44 mq, cioè quella pari a circa 104 metri quadrati, risulti abusiva.

Tale superficie comprende l'area corrispondente alla cucina con sovrastante ripostiglio al piano primo, la superficie relativa alla parte retrostante il fabbricato destinata a legnaia-forno (area n. 3, All. n. 13 tav 1), il bagno e quella parte di fabbricato avente un altro portone di accesso al piano terra, situato ortogonalmente al portone di accesso della parte legittima, costituita da due piani fuori terra e piano sottotetto collegati da una scala in muratura fino al piano primo e da una scala in legno fino al piano sottotetto (area n. 2 All. n.13 tav 1).

Inoltre, dalla relazione tecnica del progettista e direttore dei lavori, relativa alla prima Concessione edilizia del 1988,(All. n.3) risulta che l'ampliamento di cubatura, in parte oggetto della richiesta della suddetta concessione edilizia, era possibile in base all'art 15 comma 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Pastena (vedasi pag. n. 17 All. n.3)

Il sottoscritto, avendo constatato dalle informazioni acquisite verbalmente dall'ufficio tecnico del comune di Pastena (vedasi All. n.15 Pec n.3) che l'unico P.R.G. adottato è quello con delibera del consiglio comunale num. 15 del 30/3/1990 e approvato dalla Regione Lazio il 26/09/1995 (All. n.14) e quindi successivo alla data del 1988 della prima concessione edilizia, ha ritenuto, che la suddetta concessione edilizia del 1988, sia stata rilasciata irregolarmente, in quanto in contrasto con art 4 della legge 10/1977

Infatti, dal su citato articolo 4 della legge 10/1977, si evince che, nei comuni sprovvisti di PRG, fuori dai centri abitati, l'edificazione a scopo residenziale non poteva superare l'indice di metri cubi 0,03 per metro quadrato di area edificabile e, nel caso in specie, il volume originario del fabbricato rurale, oggetto del pignoramento, superava già l'indice di edificabilità consentito per quell'area del territorio di Pastena.

Per cui, in base alla suddetta legge, non poteva essere consentito l'intervento edilizio oggetto della prima



PDF Eraser Free

concessione edilizia del 1988, consistente nell'ampliamento di cubatura (aumento dell'altezza originaria) del ripostiglio situato al piano primo e nella costruzione di un portico in c.a., avente una superficie coperta pari a circa 31 metri quadrati.

Tale intervento edilizio portò la superficie coperta da circa 150 mq (comprensiva dei circa 46 mq di superficie legittima, gli ex 44 mq citati nella visura microfilm) a circa 180,5 mq

Di conseguenza, anche le successive due concessioni edilizie, quella del 1990 e quella del 1994, i cui interventi edilizi (sopraelevazione, porticato + modifica copertura tetto, chiusura in parte porticato piano primo) sono il proseguo della prima concessione edilizia, non dovevano essere rilasciate.

Secondo quanto descritto, il fabbricato risulta quindi parzialmente abusivo non solo perché non è emerso nessun titolo abilitativo che legittimi la parte di fabbricato (104 mq) realizzata prima del 1988 e descritta precedentemente ma anche per i successivi interventi edilizi che non potevano essere concessi, sia perché nel 1988, il comune di Pastena era sprovvisto di P.R.G. e sia perché gran parte dell'intervento edilizio della prima concessione edilizia veniva effettuato sulla parte del fabbricato non legittima, quella cioè compresa nella superficie coperta di 104 mq realizzata senza nessuna autorizzazione.

Quindi, in conclusione, la superficie coperta abusiva, allo stato attuale, è la seguente :

104 mq (realizzati prima del 1988) + 31 mq (realizzati con la conc. edilizia del 1988) = 135 mq equivalenti a una cubatura complessiva di 821 mc (All n. 13 tav. n.4)

Pertanto, la procedura attraverso la quale sarebbe possibile sanare tale abuso (il cosiddetto condono straordinario art 40 comma 6 L.47/85), non è applicabile in quanto mancante di una condizione essenziale che consente l'accesso al condono edilizio tardivo per immobili all'asta o soggetti a procedure esecutive, ovvero la formazione delle ragioni del credito anteriori all'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio, che sono: L. 47/85, L. 724/1994 e L. 326/2003.

Infatti, il titolo (l'ipoteca del 2008 sul bene oggetto del pignoramento All. n. 5) da cui scaturisce il credito, è posteriore all'entrata in vigore a tutti e tre i provvedimenti di condono edilizio, per cui, qualora l'immobile fosse venduto attraverso l'asta giudiziaria, l'eventuale acquirente non avrebbe diritto a presentare la domanda di sanatoria edilizia straordinaria nei suddetti 120 giorni (art 40 comma 6 L. 47/85).

Essendo quindi gli abusi insanabili, il sottoscritto procederà a quantificare il costo della demolizione delle opere abusive che verrà poi detratto dal valore di mercato dell'intero fabbricato.

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.



PDF Eraser Free

Considerando che le autorizzazioni precedenti all'ultima concessione edilizia del 1994 riguardano, come anche per quest'ultima concessione, interventi edilizi realizzati anche sulla parte di fabbricato non legittima urbanisticamente (vedasi descrizione nella sezione "autorizzazioni edilizie"), il sottoscritto, in base ai sopralluoghi effettuati e alla documentazione acquisita, ha riscontrato che non vi è piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In particolare, rispetto all'ultima concessione edilizia del 1994, sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

- 1) Chiusura in parte di un'area del piano terra del porticato mediante la costruzione di due pareti in laterizio e apertura di un vano nella parete perimetrale tra l'ex cucina e il portico che, allo stato dei luoghi, risulta essere la nuova cucina
- 2) Chiusura loggia del piano primo mediante parapetto in muratura con sovrastante infisso in alluminio a due ante.
- 3) Volume del sottotetto maggiore di quello rappresentato nell'elaborato grafico dell'ultima concessione edilizia.
- 4) Presenza di un balcone al piano primo non rappresentato nell'elaborato grafico dell'ultima concessione edilizia del 1994.
- 5) Non è presente, nel fascicolo riguardante l'ultima concessione edilizia del 1994, la relazione energetica ex legge 10/1991

Relativamente agli impianti tecnologici risultanti non conformi poiché privi delle previste dichiarazioni di conformità, il sottoscritto ha ritenuto di non indicare il costo di adeguamento degli stessi, in quanto insistono sulle parti ritenute abusive del fabbricato e quindi oggetto di demolizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è un fabbricato rurale indipendente e non è inserito in un contesto condominiale, per tanto, non sussistono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pastena (FR) - via Cavatelle
L'immobile è situato nella campagna di Pastena lungo la strada comunale di via Cavatelle, attraverso la quale avviene l'accesso. Esso consiste in un fabbricato rurale composto da due piani fuori terra e un piano sottotetto (piano secondo) con antistante una corte senza recinzione. Dista, dal centro del



PDF Eraser Free

comune di Pastena, circa 3,5 km L'immobile insiste nella zona agricola denominata E1 del P.R.G. del comune di Pastena

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 384, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 384Valore di stima del bene: € 40.000,00

Per stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono stati utilizzati due procedimenti: uno sintetico comparativo mediante il metodo del valore medio - moltiplicativo e l'altro, analitico, basato sulla capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Il primo, dei procedimenti su descritti, è stato adottato in quanto si è riscontrato, attraverso indagini di mercato, un appena sufficiente numero di beni simili da comparare al bene oggetto di stima (per collocazione, stato di conservazione e consistenza), ma, non trovandoci in presenza di un campione rigorosamente omogeneo, si è scelto di adottare, come procedimento sintetico, il modello del valore medio-moltiplicativo.

Il secondo dei procedimenti, invece, è stato adottato per verificare l'esattezza del primo.

L'immobile, come ampiamente già descritto nella sezione "Regolarità edilizia", risulta parzialmente abusivo e la procedura attraverso la quale sarebbe possibile sanare tale abuso non è applicabile in quanto mancante della formazione delle ragioni del credito anteriori all'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio, che sono: L. 47/85, L. 724/1994 e L. 326/2003.

Essendo quindi gli abusi insanabili, il sottoscritto ha provveduto a quantificare il costo della demolizione delle opere abusive e, in base al prezzario della Regione Lazio 2022, ha computato tale costo in € 18.889,92.

Dal valore di mercato, pari a 60.480,00, ottenuto mediante il procedimento di stima sintetico comparativo, precedentemente descritto, si è sottratto il costo della demolizione di cui sopra.

Il valore ricavato dall'operazione di sottrazione risultante di € 41.590,00 è stato poi confrontato con il valore di mercato pari a € 38.425,00 secondo la stima per capitalizzazione e, il valore finale del bene che si è calcolato pari a € 40.000,00, è il risultato della media dei due valori ottenuti dai due procedimenti di stima sopra descritti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Pastena (FR) - via Cavatelle	378,08 mq	105,82 €/mq	€ 40.000,00	100,00%	€ 40.000,00
Valore di stima:					€ 40.000,00



PDF Eraser Free

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.

Isola del Liri, li 27/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Girolamo Marco



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pastena (FR) - via Cavatelle

L'immobile è situato nella campagna di Pastena lungo la strada comunale di via Cavatelle, attraverso la quale avviene l'accesso. Esso consiste in un fabbricato rurale composto da due piani fuori terra e un piano sottotetto (piano secondo) con antistante una corte senza recinzione. Dista, dal centro del comune di Pastena, circa 3,5 km L'immobile insiste nella zona agricola denominata E1 del P.R.G. del comune di Pastena

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 384, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 384

Destinazione urbanistica: L'area in cui insiste l'immobile oggetto della perizia estimativa, in base al P.R.G del comune di Pastena, approvato dalla Regione Lazio il 26/09/1995, ricade in zona agricola denominata "E", sottozona "E1", secondo l'art 16 delle norme tecniche del P.R.G.(All. n.14). Inoltre, in base al P.T.P.R. della regione Lazio, tavola B 37 402, l'area ricade nel "paesaggio degli insediamenti urbani" art. 28 delle norme tecniche di attuazione del P.T.P.R.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pastena (FR) - via Cavatelle		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 384, Categoria A3, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 384	Superficie	378,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile esternamente si presenta in discrete condizioni manutentive. L'intonaco esterno con sovrastante tinteggiatura, ad eccezione di piccole aree, risulta in discreto stato conservativo così come la struttura in muratura risulta apparentemente in sufficienti condizioni statiche, vista la non presenza di rilevanti fessurazioni. Stessa cosa si può dire per quanto riguarda le condizioni conservative del manto di copertura, delle grondaie e dei pluviali. Discorso completamente diverso per quanto riguarda le condizioni interne che risultano in parte mediocri (zona "A" del fabbricato) e in parte scadenti (zona "B" del fabbricato). Infatti, nella zona "A", su alcune zone dell'intonaco interno, soprattutto nei cosiddetti ponti termici, vi è presenza di formazione di muffe causate sia da un cattivo isolamento che dal poco utilizzo dell'impianto termico. Tale condizione risulta più evidente nella zona "B" del fabbricato in quanto sprovvista di impianto di riscaldamento. Nella zona "A" gli impianti tecnologici, seppur abbastanza vetusti e privi di dichiarazione di conformità, sono presenti e funzionanti. Per quanto riguarda invece le finiture interne abbiamo che : Gli infissi esterni, risalenti agli anni 80/90, sono in alluminio e con un singolo vetro mentre, gli infissi interni sono in legno con struttura tamburata e in discrete condizioni per quanto riguarda la zona "A" e in scadenti condizioni quelli della zona "B". I pavimenti, nella parte "A" del fabbricato sono in ceramica e in normale condizione mentre, nella zona "B" sono in graniglia di marmo e in scadenti condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'immobile è situato nella campagna di Pastena lungo la strada comunale di via Cavatelle, attraverso la quale avviene l'accesso. Esso consiste in un fabbricato rurale composto da due piani fuori terra e un piano sottotetto (piano secondo) con antistante una corte senza recinzione. Dista, dal centro del comune di Pastena, circa 3,5 km L'immobile insiste nella zona agricola denominata E1 del P.R.G. del comune di Pastena		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore, sign. re [REDACTED]		

