
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.500,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20



INCARICO

All'udienza del 25/09/2023, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email ing.tony@libero.it, PEC antonino.quaranta@ingpec.eu, Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, 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** - Fabbricato civile ubicato a Pastena (FR) - contrada Colambrici, n°45/A - fg.5 part. 1006 sub.1, piano T-1

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato nel comune di Pastena (FR) in via Colambrici, n°45/A, identificato in catasto al fg. 5, particella 1006 sub. 1, della consistenza di 7,5 vani per una superficie catastale di circa 218,00 mq.

La porzione di immobile si sviluppa su tre piani, piano terra, piano primo e sottotetto, a piano terra è costituito da n°2 vani adibiti a soggiorno, n°1 vano adibito a cucina, un disimpegno ed un servizio wc oltre ad una tettoia posta sull'ingresso dell'abitazione, ricadente sulla corte del fabbricato non pignorata. A piano primo è costituito da n°3 camere da letto, n°1 servizio wc, n°2 disimpegni oltre a balcone, a piano sottotetto è costituito da n°4 vani adibiti a depositi.

Il fabbricato è circondato da corte identificata dalla particella n. 1174 non pignorata in quanto di altra ditta, pertanto si può definire la porzione di fabbricato pignorata interclusa, ***da costituire servitù coattiva di passaggio sulla particella n.1174 del fg.5.***

Il fabbricato è sito a circa 2,80 km dal centro storico del comune di Pastena, a circa 11,00 km dal casello autostradale di Ceprano ed a circa 13,00 km dalla stazione ferroviaria di Ceprano.

L'accesso all'immobile avviene da via Colambrici, n.45/A attraversando corte identificata dalla particella n.1174 non pignorata.

(Vedasi estratto di mappa - allegato n.2 e planimetria 7.6).

Il fabbricato ha come titolo abilitativo licenza edilizia n°2-44 del 1976, rilasciata per la realizzazione di fabbricato rurale in data 07/12/1976, ma presenta difformità consistenti: A) nella realizzazione in modo difforme, B) nel cambio di destinazione d'uso del piano terra e C) nel recupero del sottotetto ad uso deposito. Considerate le non conformità dell'immobile pignorato è stata calcolata una superficie lorda commerciale di circa 170,00 mq.

Viene ***posto in vendita il diritto del livellario pari al 100%, da effettuare affrancazione del diritto del concedente a carico dell'acquirente.***

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (dott.ssa Gloria Petraccone) previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/10/2023 alle ore 9:30, in Pastena, via Colambrici, n°45/A, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).



Al sopralluogo del 21/10/2023 è convenuto il Sig. **** Omissis **** esecutato che non ha permesso l'accesso all'immobile pignorato in quanto l'immobile è abitato dalla ex moglie e dai due figli. Pertanto veniva rinviato ad altra data per comunicare l'accesso agli occupanti dell'abitazione. Al sopralluogo del 24/11/2023 è convenuta la sig.ra **** Omissis **** che ha permesso l'accesso all'immobile.

Il C.T.U. in presenza del custode, (dott.ssa Gloria Petraccone) e della sig.ra **** Omissis **** ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti.

Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pastena (FR) - contrada Colambrici, n°45/A - fg.5 part. 1006 sub.1, 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.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

Regime patrimoniale di **separazione legale dei beni**.

In data 21/02/2024 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Pastena, in data 22/02/2024 l'ufficio dello stato civile del comune di Pastena rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. **** Omissis ****, ha contratto matrimonio il 09/08/1997 nel comune di Pastena (FR) con la sig.ra **** Omissis ****.

Annotazioni:

con provvedimento n.615/2006 del 06/10/2006 del Tribunale di Cassino, è stata omologata **la separazione personale consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto**.



CONFINI

Il fabbricato pignorato adibito a civile abitazione confina con la part. 1006 sub. 2 di proprietà **** Omissis **** con corte identificata dalla part. n.1174 di proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra considerata deposito/cantina	84,60 mq	114,60 mq	0,5	57,30 mq	2,50 m	T
Abitazione piano 1	79,00 mq	106,70 mq	1	106,70 mq	2,80 m	1
Abitazione piano 2 (locali depositi) non considerato in quanto non autorizzato	65,40 mq	85,00 mq	0	0,00 mq	1,60 m	2
balcone piano 1 (26,70-3,90)	22,80 mq	22,80 mq	0,25	5,70 mq	0,00 m	1
Tettoia piano terra (non considerata - in quanto abusiva e su corte non pignorata)	13,00 mq	13,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T
Balcone piano 2 (non considerato)	3,00 mq	3,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				169,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione si sviluppa su tre piani così suddivisa:

Piano terra

- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa (17,40+17,70)mq =35,10 mq;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 30,30 mq;
- n°3 camere da letto aventi superfici nette di(20,10+11,10+19,70)= 50,90 mq ;
- n°1 servizio (bagno) avente superficie netta di circa 7,0 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di 12,0 mq;
- n°1 tettoia della sup. di circa 13,0 mq non considerata in quanto ricadente su corte non pignorata;

Piano primo

- n°3 camere da letto aventi superfici nette di circa (16,30+14,00+13,50+13,20)mq = 57,00 mq;
- n°2 disimpegni avente superfici nette di circa (11,20+2,60)mq = 13,80 mq;
- n°1 servizio wc avente superficie netta di circa 8,20 mq;
- n°1 balcone avente superficie netta di circa 22,80 mq (decurtata della parte abusiva);

Piano sottotetto

- n°4 locali deposito aventi superfici nette di circa (12,20+10,40+23,80+17,30)mq = 66,70 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di circa 1,70 mq;



-n°1 balcone avente superficie netta di circa 3,00 mq;

N.B. La corte perimetrale al fabbricato identificata dalla part. 1176 non è stata pignorata in quanto non di proprietà dell'esecutato, pertanto il fabbricato risulta intercluso. Sulla corte insiste tettoia della sup. di circa 13,00 mq, adiacente al fabbricato, non pignorata in quanto non identificata dalla particella pignorata.

L'accesso al fabbricato che avviene da via Colambrici n°45/A attraverso cancello in ferro, per accedere al bene oggetto di pignoramento bisogna attraversare la corte non pignorata (vedasi planimetria - allegato n°7.6), da costituire servitù coattiva a favore del bene pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2001 al 19/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1006, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 19/02/2005 al 25/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1006, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 Superficie catastale 218 mq Rendita € 464,81 Piano T-1

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, in quanto precedente alla data del 19/02/2005 la proprietà della donante **** Omissis **** non era la piena proprietà bensì aveva solo il livello del fondo. Il diritto del concedente era in parte del comune di Pastena ed in parte del sig. **** Omissis ****. Da ispezione ipotecaria dal 1987 ad oggi non risulta alcuna trascrizione di affrancazione del diritto del concedente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1006	1		A2	6	7,5	218 mq	464,81 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale del 2001 (allegato n°2, lotto n°1) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.1 e 7.2, lotto n°1) non si riscontrano difformità per il piano terra e piano primo, mentre non risulta presente il piano sottotetto adibito a deposito. Per tale difformità non è stata presentata variazione catastale in quanto il piano sottotetto è privo di titoli abilitativi, pertanto da rendere inaccessibile.

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso il comune di Pastena è risultato che per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata licenza edilizia n°2-44 del 16/11/1976, a nome di **** Omissis **** per la realizzazione di fabbricato rurale su due livelli, piano seminterrato e piano rialzato con struttura in muratura (vedasi allegato n°8 accesso agli atti - documentazione urbanistica).

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di locali depositi a piano seminterrato con altezza di 2,50 m per una superficie lorda di circa 149,20 mq, mentre a piano rialzato prevedeva la realizzazione di abitazione con n°2 scale esterne ed un porticato (vedasi planimetria 7.4) con superficie netta di circa 110,10 mq, sup. lorda di circa 133,00 mq, portico di 18,50 mq e balcone di circa 25,70 mq. Successivamente il fabbricato viene realizzato in modo difforme così come rappresentato da planimetria di confronto allegato 7 - planimetria 7.5) con ampliamento dello stesso (non rappresentato in quanto non oggetto di pignoramento) e suddivisione in due unità immobiliari.

Per l'ampliamento del fabbricato (non oggetto di pignoramento) è stata presentata richiesta di condono edilizio ai sensi del D.L. 47/85 avente prot. n°1260 del 01/04/1986 a nome di **** Omissis ****. Analizzata la documentazione non si evince che riguarda le difformità della porzione di immobile pignorata.

Da confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato con licenza edilizia n. 2-44 del 76, sono emerse difformità consistenti nel:

- trasformazione del fabbricato da unica unità abitativa a due unità abitative (sub.1 e 2),
- abbattimento della scala esterna e realizzazione di scala interna;
- cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da uso deposito a piano terra ad uso abitazione;
- diversa disposizione delle finestre ed aperture su muratura portante
- realizzazione di scala in legno per accedere al sottotetto;
- realizzazione della copertura con solaio in laterocemento al posto del legno come orditura primaria;
- realizzazione del taglio del solaio del secondo impalcato per accedere al piano sottotetto;
- realizzazione di tettoia al piano terra su corte non pignorata;
- realizzazione di porzione di balcone al piano primo al posto della scala esterna.

PRECISAZIONI

I titolari catastali non coincidono con quelli reali, in quanto precedente alla data del 19/02/2005 la proprietà della donante **** Omissis **** non era la piena proprietà bensì aveva solo il livello del fondo.

Il diritto del concedente era in parte del comune di Pastena ed in parte del sig. **** Omissis ****.

Da ispezione ipotecaria dal 1987 ad oggi non risulta alcuna trascrizione di affrancazione del diritto del concedente.

Il fabbricato è circondato da corte identificata dalla particella n. 1174 non pignorata in quanto di altra ditta, pertanto si può definire la porzione di fabbricato pignorata interclusa, da costituire servitù coattiva di passaggio sulla particella n.1174 del fg.5 a favore del bene pignorato.

Viene posto in vendita il diritto del livellario pari al 100%, da effettuare affrancazione del diritto del concedente



a carico dell'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile realizzato negli anni 70 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con graffiato in pvc di colore verde.

Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, il servizio wc al piano primo risulta in ristrutturazione, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in alluminio con doppio vetro, non a taglio termico, le porte interne in legno tamburato. L'immobile viene riscaldato tramite termocamino, con elementi radianti in alluminio.

L'accesso al fabbricato avviene da via Colambrici n. 45/A attraverso cancello in ferro che da accesso alla corte comune del fabbricato (non pignorata in quanto di proprietà di altra ditta), accedendo al fabbricato tramite portone in alluminio, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°1).

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni sulla particella 1006 sub.1 (porzione di immobile pignorata).

L'accesso all'abitazione pignorata, posto al piano terra del fabbricato, avviene da strada comunale via Colambrici n°45/A, attraverso cancello scorrevole in ferro, attraversando una parte della corte esterna identificata con la part. n.1174 non pignorata, ed accedendo tramite portone in alluminio posto al piano terra. Pertanto la porzione di fabbricato pignorata è da considerarsi interclusa, da costituire servitù coattiva di passaggio a favore del bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla porzione di immobile pignorata non grava ne servitù e ne usi civici, ma grava livello e censo.

A parere dello scrivente il fabbricato è gravato da diritto del concedente in parte a favore del comune di Pastena ed in parte a favore di ditta privata, pertanto si ritiene da considerare un atto di affrancazione.

"L'affrancazione è un diritto del livellario che ha il godimento del terreno. Con l'affrancazione, il livellario paga una somma in denaro, solitamente di molto minore rispetto al valore di mercato, riscatta il terreno e ne diviene pieno proprietario". L'affrancazione è simile all'atto di compravendita del diritto di proprietà.

Il notaio, al fine di ricevere un atto di affrancazione, necessita: della delibera della giunta comunale che autorizza l'affrancazione, la determina di spesa che fissa il prezzo dell'affrancazione e del certificato di destinazione urbanistica.

Attraverso l'affrancazione, *l'enfiteuta o livellario* ne assume la piena proprietà pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo, così come disposto dall'art. 1 comma 4 della L. 607/1966 e Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale.

Esempio di calcolo per affrancazione

Enfiteusi urbane: ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dall'enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%. Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del



fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, moltiplicandone il valore con i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed applicando un indice di permuta del 25%.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$$

dove:

C_e: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro); S_r: rendita catastale immobile;

C_m: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge; I_p: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

S_r: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Dal valore commerciale dell'immobile sono state decurtate € 5.000,00 per tale affrancazione.

N.B. Il comune di Pastena ad oggi non ha deliberato un canone specifico per l'affrancazione del diritto del concedente pertanto il CTU per la definizione di tale somma (stimata ad € 5.000,00) si è basato su quanto definito da altri comuni limitrofi. Pertanto il valore considerato reale potrebbe essere maggiore o minore di quanto stimato e decurtato.

Il fabbricato è circondato da corte identificata dalla particella n. 1174 non pignorata in quanto di altra ditta, pertanto è da costituire servitù coattiva di passaggio sulla particella n.1174 del fg.5 a favore dell'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in muratura realizzata in blocchi squadri di tufo. Il fabbricato realizzato intorno al 1977-78 si sviluppa su 2 piani oltre al sottotetto reso praticabile.

I piani hanno altezza utile interna di 2,50 metri al piano terra e 2,80 mt al piano primo, mentre il piano sottotetto adibito a locali depositi presenta altezza media di circa 1,60 mt., i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio. Il portone d'accesso alla porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti interni sono in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da termocamino con elementi radianti in alluminio.

Internamente le scale sono rivestite in legno con struttura portante parte in acciaio e parte in legno.

La corte intorno al fabbricato (NON PIGNORATA) identificata con la part. 1174 risulta pavimentata parte con mattoni in cls e parte con battuto di cls (vedasi allegato fotografico n°3).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione, bene n°1, distinto in catasto al foglio 5 particella 1006 sub 1 risulta occupata dal coniuge e dai figli dell'esecutato che la utilizzano come abitazione primaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1977 al 24/10/2001	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		M. Tufani	16/04/1977	180	110
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/05/1977	6701	6032
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	05/05/1977	2337	855
Dal 19/02/2005 al 25/03/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto LABATE		283935	41741
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/02/2005	4737	2405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	24/02/2005	138	1V		

L'immobile pignorato proviene da donazione del 2005, precedentemente l'immobile è stato realizzato con titolo abilitativo del 1976, precedentemente la particella di terreno identificata con il n. 676 era stata acquistata dalla madre in data 16/04/1977. La licenza edilizia era stata già rilasciata a fine 1976 a nome di **** Omissis **** nonna dell'esecutato, precedente proprietaria del terreno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 06/02/2009
 Reg. gen. 3114 - Reg. part. 381
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 80.000,00
 Interessi: € 40.000,00
 Rogante: Vanghetti Valerio
 Data: 05/02/2009



N° repertorio: 13391

N° raccolta: 3734

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Avviso di accertamento amministrativo
Iscritto a Roma il 16/02/2018
Reg. gen. 2678 - Reg. part. 239
Quota: 1/1
Importo: € 128.641,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.320,72
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 14/02/2018
N° repertorio: 2912
N° raccolta: 4718

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/06/2023
Reg. gen. 12939 - Reg. part. 9541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in **zona agricola "E" sottozona "E1"** destinata ad attività agricola normale, del PRG vigente del comune di Pastena approvato dalla regione Lazio, con D.G.R. n. 7389 del 26/09/1995 e ricade nella tavola B del PTPR in "Beni paesaggio degli insediamenti urbani) e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" e "insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 2 del 12/02/2021 e n. 3 del 12.02.2021 divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha adottato la Variante alle (N.T.A.) Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per l'applicazione dell'art. 1, comma 3 , della legge regionale n. 7/2017."Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria".

In riferimento al frazionamento degli immobili in zona agricola normati dalla legge 38/99 art. 55 comma 5, non prevede il frazionamento

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. Sono **presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.**



Da accesso agli atti presso il comune di Pastena è risultato che per il fabbricato in oggetto è stata **rilasciata licenza edilizia n°2-44 del 16/11/1976**, a nome di **** Omissis **** per la realizzazione di fabbricato rurale su due livelli, piano seminterrato e piano rialzato con struttura in muratura (vedasi allegato n°8 accesso agli atti - documentazione urbanistica).

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.

ABUSI RISCONTRATI

Da documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica del comune di Pastena, in riferimento al fabbricato veniva rilasciata licenza edilizia n°2-44 del 1976.

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di locali depositi a piano seminterrato con altezza di 2,50 m per una superficie lorda di circa 149,20 mq, mentre a piano rialzato prevedeva la realizzazione di abitazione con n°2 scale esterne ed un porticato (vedasi planimetria 7.4) con superficie netta di circa 110,10 mq, sup. lorda di circa 133,00 mq, portico di 18,50 mq e balcone di circa 25,70 mq.

Successivamente il fabbricato viene realizzato in modo difforme così come rappresentato da planimetria di confronto allegato 7 - planimetria 7.5 con ampliamento dello stesso (non rappresentato in quanto non oggetto di pignoramento) e suddivisione in due unità immobiliari.

Per l'ampliamento del fabbricato (non oggetto di pignoramento) è stata presentata richiesta di condono edilizio ai sensi del D.L. 47/85 avente prot. n°1260 del 01/04/1986 a nome di **** Omissis ****. Analizzata la documentazione non si evince che riguarda le difformità della porzione di immobile pignorata.

Il fabbricato veniva ampliato in adiacenza, su due livelli, in modo abusivo e per lo stesso veniva presentata istanza di condono a sanatoria ai sensi della legge 47/85 (per il solo ampliamento realizzato) senza rappresentare e quindi considerare le difformità realizzate nella prima parte di fabbricato realizzato con licenza edilizia, oggetto in parte di pignoramento;

Pertanto gli abusi edilizi riscontrati sono:

- trasformazione del fabbricato da unica unità abitativa a due unità abitative (sub.1 e 2),
- cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da uso deposito a piano terra ad uso abitazione;
- abbattimento della scala esterna e realizzazione di scala interna;
- diversa disposizione delle finestre ed aperture su muratura portante;
- realizzazione di scala in legno per accedere al sottotetto;
- realizzazione della copertura con solaio in laterocemento al posto del legno come orditura primaria;
- realizzazione del taglio del solaio del secondo impalcato per accedere al piano sottotetto;
- realizzazione di tettoia al piano terra su corte non pignorata;
- realizzazione di porzione di balcone al piano primo al posto della scala esterna.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI

- trasformazione del fabbricato da unica unità abitativa a due unità abitative (sub.1 e 2)



Nel 2001 il fabbricato veniva frazionato solo dal punto di vista catastale in due unità immobiliari, senza richiedere alcun titolo abilitativo presso l'ufficio urbanistica del comune di Pastena.

Nel 2005 l'immobile identificato dal sub. 1 veniva donato dalla madre al figlio (esecutato) con atto notarile notaio LABATE il quale non richiedeva alcun titolo abilitativo in riferimento al frazionamento del 2001.

Il frazionamento del fabbricato è avvenuto senza titolo abilitativo nel 2001, essendo l'immobile ricadere in zona agricola "E1" del PRG del comune di Pastena, ai sensi della legge D.P.R. 2001 n.380 art. 30 potrebbe configurarsi nel caso di lottizzazione abusiva.

Difatti la legge regionale n°38 del 1999 nel disciplinare l'edificazione in zona agricola stabilisce all'art 55 che i frazionamenti in zona agricola potranno essere concessi solo nel rispetto delle disposizioni previste dalla legge 38/99; le nuove unità immobiliari nascenti da un frazionamento, dovranno essere autorizzate solo se necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e sempre e comunque in armonia con le singole prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici e paesaggistici vigenti nella zona interessata. l'art. 55, il comma 4, richiede la qualità di imprenditore agricolo, di coltivatore diretto (CD) o di imprenditore agricolo professionale (IAP) e della presenza di un'azienda agricola in possesso dei requisiti indicati nello stesso comma 4, punti a) e b) (qualità di proprietario o affittuario da parte dell'imprenditore e possesso di specifici requisiti e del fascicolo aziendale previsti dalla normativa di settore). Considerato che il frazionamento è avvenuto solo catastalmente e che ad oggi ed a suo tempo non vi erano i requisiti di imprenditore agricolo per poter richiedere il frazionamento in zona agricola ai sensi della legge Regionale n. 38/99 art. 55 comma 4, si ritiene non sanabile l'abuso realizzato.

- cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da depositi ad abitazione.

Il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da locali depositi ad abitazione è stato realizzato in modo abusivo senza alcun titolo abilitativo pertanto ad oggi non sanabile anche se il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 2 del 12/02/2021 e n. 3 del 12.02.2021 divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha adottato la Variante alle (N.T.A.) Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per l'applicazione dell'art. 1, comma 3 , della legge regionale n. 7/2017 (la quale prevede il cambio di destinazione d'uso dei locali seminterrati.

Per i due punti su descritti non vi sono le condizioni necessarie per la possibilità di una sanatoria ai sensi degli art. 36 del D.P.R. 280/2001, viene a mancare la doppia conformità urbanistica in quanto situati in zona agricola normale "E" del PRG del comune di Pastena.

- abbattimento della scala esterna e realizzazione di scala interna;
- diversa disposizione delle finestre ed aperture su muratura portante;
- realizzazione di scala in legno per accedere al sottotetto;
- realizzazione della copertura con solaio in laterocemento al posto del legno come orditura primaria;
- realizzazione del taglio del solaio del secondo impalcato per accedere al piano sottotetto;

In riferimento alla realizzazione della scala interna e abbattimento della scala esterna, della diversa disposizione delle finestre ed apertura su muratura portante, realizzazione di solaio di copertura, realizzazione di taglio del solaio per accedere al sottotetto, tali difformità posso essere sanate presentando S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, con contestuale pratica al Genio Civile per verifica sismica dell'intero fabbricato, regolamento regionale n.26 del 2021, art. 10.

- realizzazione di tettoia al piano terra su corte non pignorata;

Non oggetto di pignoramento pertanto non considerata.

- realizzazione di porzione di balcone al piano primo al posto della scala esterna.

In riferimento alla realizzazione di alcune porzioni di balconi, considerato che fanno superficie, considerato che l'immobile è situato in zona agricola, considerato che non può essere applicato art. 36 del D.P.R. 380/2001 per mancanza ad oggi della doppia conformità urbanistica, tali porzioni non possono essere sanate pertanto



devono essere abbattute (demolite).

Il frazionamento dell'immobile ed il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da deposito a piano terra abitazione, presunti realizzati nel 2001, non possono essere sanati in quanto da accesso agli atti non è emersa alcuna richiesta di sanatoria da parte dell'esecutato e dei precedenti proprietari ai sensi della legge n.326/2003 (condono del 2004).

Considerato che gli illeciti su descritti sono stati realizzati nel 2001 (cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'immobile in due unità abitative), considerato che alla data dell'ultimo condono, 2004, sull'immobile non gravavano formalità pregiudizievoli, l'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell'immobile non può presentare richiesta di concessione a sanatoria ai sensi della legge 326/2003, in quanto a tale data (nel 2003) non esistevano già le ragioni del credito (iscrizione ipotecaria a garanzia di credito, avvenuta nel 2009), pertanto non possono essere riaperti i termini per la presentazione della sanatoria.

In riferimento all'abbattimento di tramezzature interne e nuove realizzazioni del piano primo, tali difformità possono essere sanate con la presentazione di una unica S.C.I.A a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi dal punto di vista urbanistico, Genio Civile e ripristino dello stato dei luoghi.

- Stima costi ripristino stato dei luoghi del piano terra, comprensivo di oneri di smaltimento e trasporto a discarica -----	€ 2.000,00
- Stima costi demolizione parziale dei balconi, comprensivo di oneri di smaltimento, e trasporto a discarica (sup. 3,90 mq) x € 300,00 /mq -----	€ 1.170,00
- Stima costi chiusura del solaio del secondo impalcato per accedere al piano sottotetto ----	€ 630,00
- Stima costi pratica genio civile per oneri da versare + carotaggi + verifiche locali-----	€ 3.000,00
- Stima costi spese tecniche per pratica a sanatoria per Genio Civile -----	€ 4.000,00
- Stima costi oneri S.C.I.A. a sanatoria al comune per opere interne e nuove aperture-----	€ 1.200,00
- Stima costi spese tecniche pratiche urbanistiche -----	€ 2.500,00
- Stima costi spese per certificazione impianti e fossa imhoff-----	€ 2.500,00
TOTALE SPESE -----	€ 17.000,00

Si stima un costo totale comprensivo delle spese tecniche ed oneri per la presentazione della SCIA a sanatoria, per il ripristino dello stato dei luoghi e per le spese di gestione della pratica al Genio Civile, ecc (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 20.000,00 (Euro Ventimila/00).

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, del fabbricato (sub.1), quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 20,000,00 (Euro ventimila/00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona agricola "E1" del PRG vigente del comune di Pastena approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate del PTPR) e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 lotto 2 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A). Non risultano essere presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pastena (FR) - contrada Colambrici, n°45/A - fg.5 part. 1006 sub.1, piano T-1**

Porzione di fabbricato nel comune di Pastena (FR) in via Colambrici, n°45/A, identificato in catasto al fg. 5, particella 1006 sub. 1, della consistenza di 7,5 vani per una superficie catastale di circa 218,00 mq. La porzione di immobile si sviluppa su tre piani, piano terra, piano primo e sottotetto, a piano terra è costituito da n°2 vani adibiti a soggiorno, n°1 vano adibito a cucina, un disimpegno ed un servizio wc oltre ad una tettoia posta sull'ingresso dell'abitazione, ricadente sulla corte del fabbricato non pignorata. A piano primo è costituito da n°3 camere da letto, n°1 servizio wc, n°2 disimpegni oltre a balcone, a piano sottotetto è costituito da n°4 vani adibiti a depositi. Il fabbricato è circondato da corte identificata dalla particella n. 1174 non pignorata in quanto di altra ditta, pertanto si può definire la porzione di fabbricato pignorata interclusa, da costituire servitù coattiva di passaggio sulla particella n.1174 del fg.5.

Il fabbricato è sito a circa 2,80 km dal centro storico del comune di Pastena, a circa 11,00 km dal casello autostradale di Ceprano ed a circa 13,00 km dalla stazione ferroviaria di Ceprano. L'accesso all'immobile avviene da via Colambrici, n.45/A attraversando corte identificata dalla particella n.1174 non pignorata. (Vedasi estratto di mappa - allegato n.2 e planimetria 7.6). Il fabbricato ha come **titolo abilitativo licenza edilizia n°2-44 del 1976**, rilasciata per la realizzazione di fabbricato rurale in data 07/12/1976, ma presenta difformità consistenti: A) nella realizzazione in modo difforme, B) nel cambio di destinazione d'uso del piano terra e C) nel recupero del sottotetto ad uso deposito. Considerate le non conformità dell'immobile pignorato è stata calcolata una superficie lorda commerciale di circa 170,00 mq. Viene posto in vendita il diritto del livellario pari al 100%, da effettuare affrancazione del diritto del concedente a carico dell'acquirente.

Identificato al **catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1006, Sub. 1, Categoria A2**

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Diritto del livellario (1/1)**

Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 del diritto del livellario;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dal coniuge dell'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili civili abitazioni, similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per l'appartamento in zona agricola del comune di Pastena, considerato che si presenta internamente ristrutturato, con mancanza di agibilità, da un min. di €/mq. 400,00 ad un max. di €/mq. 800,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Pastena, per immobili residenziali in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 470,00 ad un max. di €/mq. 650,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto **adottare un valore di mercato**



pari ad €/mq. 700,00, (in quanto internamente ristrutturato) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, in stato conservativo buono, con mancanza di certificato di agibilità, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (porzione di fabbr. sub.1) mq. 169,70
 Mq. 169,70 x €. 700,00/mq. x 100% = ----- € 118.790,00
 Decurtazione per presentazione SCIA + oneri +ripristino stato dei luoghi, ecc.. --- € - 20.000,00
 Decurtazione per stima servizio wc in fase di ristrutturazione al p.1. ----- € - 5.000,00
 Decurtazione per stima affrancazione diritto del concedente ----- € - 5.000,00
 Decurtazione per costituzione servitù coattiva di passaggio sulla part. 1174 ----- € - 2.000,00
TOTALE -----€ 86.790,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Deprezzamenti	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pastena (FR) - contrada Colambrici, n°45/A - fg.5 part. 1006 sub.1, piano T-1	169,70 mq	700,00 €/mq	€ 118.790,00	100,00%	€ - 32.290,00	€ 86.500,00
Valore di stima:						€ 86.500,00

Il probabile valore di mercato dell' immobile è pertanto pari ad € 86.790,00 (ottantaseimilasettecentonovanta/00) arrotondabile ad € 86.500,00 (ottantaseimilacoinecento/00) pari alla quota del 100% del diritto del livellario, da effettuare affrancazione per il diritto del concedente a carico dell'acquirente. □

Valore finale di stima: € 86.500,00

N.B.

Nel 2001 il fabbricato veniva frazionato solo dal punto di vista catastale in due unità immobiliari, senza richiedere alcun titolo abilitativo presso l'ufficio urbanistica del comune di Pastena.

Nel 2005 l'immobile identificato dal sub. 1 veniva donato dalla madre al figlio (esecutato) con atto notarile notaio LABATE il quale non richiedeva alcun titolo abilitativo in riferimento al frazionamento del 2001.

Il frazionamento del fabbricato è avvenuto senza titolo abilitativo nel 2001, essendo l'immobile ricadere in zona agricola "E1" del PRG del comune di Pastena, ai sensi della legge D.P.R. 2001 n.380 art. 30 potrebbe configurarsi nel caso di lottizzazione abusiva.

Difatti la legge regionale n°38 del 1999 nel disciplinare l'edificazione in zona agricola stabilisce all'art



55 che i frazionamenti in zona agricola potranno essere concessi solo nel rispetto delle disposizioni previste dalla legge 38/99; le nuove unità immobiliari nascenti da un frazionamento, dovranno essere autorizzate solo se necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e sempre e comunque in armonia con le singole prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici e paesaggistici vigenti nella zona interessata. l'art. 55, il comma 4, richiede la qualità di imprenditore agricolo, di coltivatore diretto (CD) o di imprenditore agricolo professionale (IAP) e della presenza di un'azienda agricola in possesso dei requisiti indicati nello stesso comma 4, punti a) e b) (qualità di proprietario o affittuario da parte dell'imprenditore e possesso di specifici requisiti e del fascicolo aziendale previsti dalla normativa di settore).

Considerato che il frazionamento è avvenuto solo catastalmente e che ad oggi ed a suo tempo non vi erano i requisiti di imprenditore agricolo per poter richiedere il frazionamento in zona agricola ai sensi della legge Regionale n. 38/99 art. 55 comma 4, si ritiene ad oggi non sanabile l'abuso realizzato.

In riferimento al frazionamento di cui innanzi è stata presentata PROPOSTA DI LEGGE N. 74 del 13 settembre 2023, con la quale vengono apportate modifiche alla legge Regionale n. 38/99 ed in particolar modo al frazionamento in zona agricola disciplinato dall'art 55, ma ad oggi non è stata ancora approvata pertanto l'attuale legge non prevede il frazionamento in zona agricola se non con i requisiti di imprenditore agricolo.

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.

Pico, li 04/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quaranta Antonino



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n.1 - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n.2 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n.3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n.4 - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato n.5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n.6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n.7 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n.8 - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n.9 - Inquadramento cartografico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO € 86.500,00

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pastena (FR) - contrada Colambrici, n°45/A - fg.5 part. 1006 sub.1, piano T-1**

Porzione di fabbricato nel comune di Pastena (FR) in via Colambrici, n°45/A, identificato in catasto al fg. 5, particella 1006 sub. 1, della consistenza di 7,5 vani per una superficie catastale di circa 218,00 mq. La porzione di immobile si sviluppa su tre piani, piano terra, piano primo e sottotetto, a piano terra è costituito da n°2 vani adibiti a soggiorno, n°1 vano adibito a cucina, un disimpegno ed un servizio wc oltre ad una tettoia posta sull'ingresso dell'abitazione, ricadente sulla corte del fabbricato non pignorata. A piano primo è costituito da n°3 camere da letto, n°1 servizio wc, n°2 disimpegni oltre a balcone, a piano sottotetto è costituito da n°4 vani adibiti a depositi. Il fabbricato è circondato da corte identificata dalla particella n. 1174 non pignorata in quanto di altra ditta, pertanto si può definire la porzione di fabbricato pignorata interclusa, da costituire servitù coattiva di passaggio sulla particella n.1174 del fg.5. Il fabbricato è sito a circa 2,80 km dal centro storico del comune di Pastena, a circa 11,00 km dal casello autostradale di Ceprano ed a circa 13,00 km dalla stazione ferroviaria di Ceprano. L'accesso all'immobile avviene da via Colambrici, n.45/A attraversando corte identificata dalla particella n.1174 non pignorata. (Vedasi estratto di mappa - allegato n.2 e planimetria 7.6). Il fabbricato ha come **titolo abilitativo licenza edilizia n°2-44 del 1976**, rilasciata per la realizzazione di fabbricato rurale in data 07/12/1976, ma presenta **difformità consistenti**: A) nella realizzazione in modo difforme, B) nel cambio di destinazione d'uso del piano terra e C) nel recupero del sottotetto ad uso deposito. Considerate le non conformità dell'immobile pignorato è stata calcolata una superficie lorda commerciale di circa 170,00 mq. Viene posto in vendita il diritto del livellario pari al 100%, da effettuare affrancazione del diritto del concedente a carico dell'acquirente. Identificato al **catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1006, Sub. 1, Categoria A2**.

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Diritto del livellario (1/1)**.

Destinazione urbanistica: Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in **zona agricola "E" sottozona "E1"** destinata ad attività agricola normale, del PRG vigente del comune di Pastena approvato dalla regione Lazio, con D.G.R. n. 7389 del 26/09/1995 e ricade nella tavola B del PTPR in "Beni paesaggio degli insediamenti urbani) e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" e "insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A). Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 2 del 12/02/2021 e n. 3 del 12.02.2021 divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha adottato la Variante alle (N.T.A.) Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per l'applicazione dell'art. 1, comma 3 , della legge regionale n. 7/2017."Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria". In riferimento al frazionamento degli immobili in zona agricola normati dalla legge 38/99 art. 55 comma 5, non prevede il frazionamento

Prezzo base d'asta: € 88.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pastena (FR) - contrada Colambrici, n°45/A - fg.5 part. 1006 sub.1, piano T-1		
Diritto reale:	Diritto del livellario	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1006, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	169,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile realizzato negli anni 70 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con graffiato in pvc di colore verde. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, il servizio wc al piano primo risulta in ristrutturazione, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in alluminio con doppio vetro, non a taglio termico, le porte interne in legno tamburato. L'immobile viene riscaldato tramite termocamino, con elementi radianti in alluminio. L'accesso al fabbricato avviene da via Colambrici n. 45/A attraverso cancello in ferro che da accesso alla corte comune del fabbricato (non pignorata in quanto di proprietà di altra ditta), accedendo al fabbricato tramite portone in alluminio, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°1).		
Descrizione:	Porzione di fabbricato nel comune di Pastena (FR) in via Colambrici, n°45/A, identificato in catasto al fg. 5, particella 1006 sub. 1, della consistenza di 7,5 vani per una superficie catastale di circa 218,00 mq. La porzione di immobile si sviluppa su tre piani, piano terra, piano primo e sottotetto, a piano terra è costituito da n°2 vani adibiti a soggiorno, n°1 vano adibito a cucina, un disimpegno ed un servizio wc oltre ad una tettoia posta sull'ingresso dell'abitazione, ricadente sulla corte del fabbricato non pignorata. A piano primo è costituito da n°3 camere da letto, n°1 servizio wc, n°2 disimpegni oltre a balcone, a piano sottotetto è costituito da n°4 vani adibiti a depositi. Il fabbricato è circondato da corte identificata dalla particella n. 1174 non pignorata in quanto di altra ditta, pertanto si può definire la porzione di fabbricato pignorata interclusa, da costituire servitù coattiva di passaggio sulla particella n.1174 del fg.5. Il fabbricato è sito a circa 2,80 km dal centro storico del comune di Pastena, a circa 11,00 km dal casello autostradale di Ceprano ed a circa 13,00 km dalla stazione ferroviaria di Ceprano. L'accesso all'immobile avviene da via Colambrici, n.45/A attraversando corte identificata dalla particella n.1174 non pignorata. (Vedasi estratto di mappa - allegato n.2 e planimetria 7.6). Il fabbricato ha come titolo abilitativo licenza edilizia n°2-44 del 1976, rilasciata per la realizzazione di fabbricato rurale in data 07/12/1976, ma presenta difformità consistenti: A) nella realizzazione in modo difforme, B) nel cambio di destinazione d'uso del piano terra e C) nel recupero del sottotetto ad uso deposito. Considerate le non conformità dell'immobile pignorato è stata calcolata una superficie lorda commerciale di circa 170,00 mq. Viene posto in vendita il diritto del livellario pari al 100%, da effettuare affrancazione del diritto del concedente a carico dell'acquirente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 06/02/2009
Reg. gen. 3114 - Reg. part. 381
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Interessi: € 40.000,00
Rogante: Vanghetti Valerio
Data: 05/02/2009
N° repertorio: 13391
N° raccolta: 3734
- **Ipoteca amministrativa** derivante da Avviso di accertamento amministrativo
Iscritto a Roma il 16/02/2018
Reg. gen. 2678 - Reg. part. 239
Quota: 1/1
Importo: € 128.641,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.320,72
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 14/02/2018
N° repertorio: 2912
N° raccolta: 4718

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/06/2023
Reg. gen. 12939 - Reg. part. 9541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

