

Tribunale Civile di Cassino

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare – 85/2023 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Maria Rosaria Ciuffi

Creditore procedente: **MARTE SPV S.r.l.**
Mandataria: **HOIST ITALIA S.r.l.**
Debitore: **OMISSIS**

RELAZIONE DI ANALISI E STIMA **DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Cassino, 29 Gennaio 2024

L'Esperto
Dott. Ing. Raffaele Albano



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc	3
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Dati Catastali	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	11
Dati Catastali	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia	14
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: PRIVO DI VALORE COMMERCIALE	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	22
ELENCO ALLEGATI.....	23

INCARICO

In data 04/09/2023, il sottoscritto Ing. Albano Raffaele, con studio in Via Virgilio, 81/A - 03043 - Cassino (FR), email raffaele.albano@libero.it, PEC raffaele.albano@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CASILINA SNC

Il bene è costituito da un locale commerciale ubicato nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) alla Via Casilina snc. L'immobile è situato in una zona periferica del territorio comunale, caratterizzata da urbanizzazione sparsa, a pochi metri dal confine con la Provincia di Caserta. La zona dista circa 3 km dal centro del paese, ma è direttamente servita dalla Via Casilina, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili la città di Cassino, principale centro del comprensorio, e l'Autostrada Roma-Napoli. Il bene è costituito di fatto da più locali monopiano adiacenti ed autonomi, con diverse destinazioni (esposizione, magazzini, rimessa, tettoia, deposito), per la maggior parte realizzati con strutture a pali e travi in acciaio, chiuse con pannelli coibentati e tetti in lamiera ondulata, mentre il deposito è realizzato con pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Le altezze interne sono variabili tra m 2,10 e m 3,50 circa. Solo nel locale espositivo la pavimentazione è costituita da mattonelle in ceramica di medio livello e le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre per i restanti locali il pavimento è in battuto di cemento oppure in mattoni. Il livello delle finiture può definirsi nel complesso basso. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla sola rete elettrica. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare carente, tranne che per il locale espositivo. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vittore del Lazio non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Il locale commerciale non ha attualmente parcheggio proprio all'interno della particella catastale di pertinenza. Allo stato attuale l'accesso avviene dalla part. 283, non pignorata, ma è possibile realizzare accessi autonomi.

Superficie netta in c.t.: mq 213,00 oltre tettoia mq 32

Superficie commerciale in c.t.: mq 930,00 (terreno agricolo)

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.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CASILINA SNC

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato civile ubicato nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) alla Via Casilina snc. L'immobile è situato in una zona periferica del territorio comunale, caratterizzata da urbanizzazione sparsa, a pochi metri dal confine con la Provincia di Caserta. La zona dista circa 3 km dal centro del paese, ma è direttamente servita dalla Via Casilina, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili la città di Cassino, principale centro del comprensorio, e l'Autostrada Roma-Napoli. L'immobile occupa parte del piano terra e l'intero piano primo di un fabbricato di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto non praticabile. L'accesso avviene attraverso una corte comune, a cui si accede da un piazzale confinante e posto su altra particella non pignorata, ma anche da ingresso diretto dalla Via Casilina. La struttura portante del fabbricato, in parte di remota costruzione, è realizzata con diverse tecniche costruttive (muratura, calcestruzzo armato, mista). Le murature diOMPAGNO perimetrali e le partizioni interne hanno spessore variabile e sono realizzate in blocchetti o mattoni forati. Non è presente ascensore.

La porzione di fabbricato in esame è adibita ad abitazione ed accessori, e si sviluppa nei seguenti ambienti:

- al P.T. vi sono 4 locali adibiti a garage, cantina, ripostigli, vano caldaia a biomassa. Vi è presente anche una corte esclusiva, parzialmente coperta da tettoia; l'altezza interna è variabile, comunque mediamente pari a m 2,50 - 3,00. La pavimentazione è costituita per lo più da battuto di cemento o mattonelle. Le pareti sono solo in parte intonacate e tinteggiate. Il livello delle finiture può definirsi basso, lo stato di manutenzione è molto carente;

- al P.1 corridoi, salone, cucina, ripostiglio, 3 camere, 2 WC e un antibagno, oltre balcone e terrazzo, coperto da tettoia; l'altezza interna è variabile, comunque mediamente pari a m 2,90 - 3,00. La pavimentazione è costituita da piastrelle. Le pareti sono intonacate ed in genere tinteggiate con ordinaria qualità. Tutti gli ambienti hanno finestre. Il livello delle finiture può definirsi medio-basso, lo stato di manutenzione è abbastanza carente.

Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alle reti idrica ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura, sebbene non sia stata rinvenuta documentazione in merito. Non c'è allaccio alla rete gas metano, ma è presente bombola GPL nella corte comune. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori murali, alimentato da caldaia a biomassa a P.T. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vittore del Lazio non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Nell'area esterna pertinenziale, sia nella parte comune che in quella esclusiva, vi sarebbe spazio per parcheggio proprio.

Superficie netta in c.t.:

P.T. mq 56,00 oltre corte esclusiva mq 170,00

P.1 mq 160,00 oltre balconi mq 12,00 e terrazzo mq 25,00

Superficie commerciale in c.t.: mq 238,00

Non vengono considerate le superfici dei locali costruiti senza autorizzazione e ritenuti non sanabili. Vengono considerate le destinazioni assentite e/o sanabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'estratto di mappa è stato acquisito dallo scrivente (ALL. 03).

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dall'Atto di provenienza acquisito dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino (ALL. 08).

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame (e su quella da cui è derivato) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 08/01/2024:

TRASCRIZIONE del 26/07/2023 - Registro Particolare 11135 Registro Generale 14942

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO - UNEP Repertorio 1848 del 12/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetto a favore: MARTE SPV S.r.l.

Soggetto contro: OMISSIS

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina a Nord-Est con part. 943 - foglio 13, a Sud-Est con part. 283 - foglio 13, a Sud-Ovest con la Via Casilina, a Nord-Ovest con part. 179 - foglio 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	213,00 mq	219,00 mq	0	0,00 mq	3,50 m	T
Tettoia	32,00 mq	32,00 mq	0	0,00 mq	3,50 m	T
Terreno agricolo	930,00 mq	930,00 mq	1	930,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				930,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				930,00 mq		

Vengono considerati con coefficiente nullo locali commerciali ed accessori edificati senza titolo edilizio e ritenuti non sanabili. Dato quanto riportato al paragrafo "Regolarità edilizia", la superficie commerciale è riferita a terreno agricolo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1015	1		D8				777,6 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	276				F.U. DA ACCERTARE		00 09 30 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'accatastamento del locale commerciale non risulta perfezionato, non è riportato in mappa catastale e non esiste planimetria catastale.

Tenuto conto di quanto riportato al paragrafo "Regolarità edilizia", si ritiene di quantificare i seguenti costi per ripristino dell'originaria destinazione del terreno:

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.000,00

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 10), il terreno su cui è stato costruito l'immobile è gravato da usi civici.

Si premette che ad oggi, anche causa quadro normativo nazionale e regionale non del tutto definito chiaramente, non è semplice fornire una stima degli oneri di affrancazione.

Solo al fine di fornire una stima di massima, da indagini effettuate, precedenti affrancazioni nel Comune in esame si sono concluse al prezzo di €/mq 0,60 per i terreni.

Pertanto, nel caso in esame:

Superficie S = mq 930

Costi di affrancazione €/mq 0,60 x mq 930,00 = € 558,00

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato per svolgimento dell'attività dell'azienda di famiglia del Debitore, denominata OMISSIS di OMISSIS (figlio del Debitore) - C.F. OMISSIS - P.IVA OMISSIS. Non sono stati esibiti titoli relativi a questa occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 18/10/2001	OMISSIS usufrutto (1/1) OMISSIS nuda proprietà (1/1) Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Gamberale	12/03/1985	55135	17438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	04/04/1985	4329	3827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Cassino	01/04/1985	881	81		
Dal 18/10/2001	OMISSIS proprietà (1/1) Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 10), il terreno su cui sorge l'unità immobiliare in esame risulta:

- incluso per il 99 % nella Z.T.O. FR_V_IT
- incluso per il 1 % nella Z.T.O. V_PRG
- interessato dal vincolo Usi civici
- interessato dal vincolo PTPR B Rispetto Linee Tipizzate

con le seguenti denominazioni e prescrizioni urbanistiche:

- FR V IT: Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche
- V_PRG: Area viabilità da PRG
- Usi civici: Aree sottoposte alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico)
- PTPR B Rispetto Linee Tipizzate: Articolo 45 N.T.A. del P.T.P.R. Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini

Viene precisato che in assenza del provvedimento di approvazione del P.R.G., in vigore delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana, come per il caso in esame, viene disciplinata dalle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., modificato con l'art. 5 della Legge Regionale del Lazio n. 8/2003;

Non risultano agli atti del Comune altri strumenti di pianificazione territoriale adottati e/o approvati nel corso degli anni che interessano la particella in esame.

E', inoltre, presente vincolo sismico, poichè il Comune di San Vittore del Lazio ricade in zona 2A (sismicità medio-alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

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.

Non risulta alcuna autorizzazione edilizia relativa al locale commerciale esaminato.

Sulla base di quanto riportato al paragrafo "Normativa urbanistica", in virtù di quanto disposto dalle

norme che regolano l'edificazione in zona agricola e della presenza di vincoli paesaggistici-archeologici, si ritiene che la costruzione non sia sanabile.

Tenuto conto di quanto sopra, viene fornita la seguente stima di larga massima per i costi di demolizione ed oneri correlati:

$$CD = \text{€}/\text{mc vpp } 15,00 \times \text{mc } (219,00 \times 3,5) = \text{€ } 11.497,50 \text{ in c.t. } \text{€ } 11.500,00$$

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'estratto di mappa è stato acquisito dallo scrivente (ALL. 03).

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dall'Atto di provenienza acquisito dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino (ALL. 08).

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 08/01/2024:

TRASCRIZIONE del 26/07/2023 - Registro Particolare 11135 Registro Generale 14942

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO - UNEP Repertorio 1848 del 12/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetto a favore: MARTE SPV S.r.l.

Soggetto contro: OMISSIS

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina a Nord-Ovest con appartamento sub. 2 a P.T. . La particella in cui l'immobile ricade confina a Nord-Est con part. 283 - foglio 13, a Sud-Est con part. 275- foglio 13, a Sud-Ovest con la Via Casilina, a Nord-Ovest con part. 965- foglio 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali accessori	56,00 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	3,00 m	T
Abitazione	113,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	3,00 m	1
Balconi	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Terrazzo	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Corte esclusiva	170,00 mq	170,00 mq	0,15	25,50 mq	0,00 m	T
Corte comune	208,00 mq	208,00 mq	0,10	20,80 mq	0,00 m	T
Locali accessori	23,00 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				238,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				238,05 mq		

Non vengono considerati i locali edificati senza titolo edilizio e ritenuti non sanabili. Vengono considerate le destinazioni assentite e/o sanabili.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	220	1		A2	3	7	183 mq	162,68 €	T-1	4

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta accatastrato ed è correttamente identificabile. Confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 04) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (ALL. 05), si registrano diverse difformità, pertanto si ritiene necessario un aggiornamento della planimetria, anche a valle del perfezionamento del condono edilizio e dell'eliminazione delle irregolarità non sanabili (cfr. paragrafo "Regolarità edilizia").

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.000,00

Si segnala, inoltre, che l'indirizzo riportato in visura (S.S. 430) non appare quello corretto (S.R. 6 - Via Casilina).

PARTI COMUNI

Vi sono diritti proporzionali di proprietà su corte comune con il sub. 2, ed identificata col sub. 3, stimati pari a ca. 2/3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 10), il terreno su cui è stato costruito l'immobile è gravato da usi civici.

Si premette che ad oggi, anche causa quadro normativo nazionale e regionale non del tutto definito chiaramente, non è semplice fornire una stima degli oneri di affrancazione.

Solo al fine di fornire una stima di massima, da indagini effettuate, precedenti affrancazioni nel Comune in esame si sono concluse al prezzo di €/mc 3-4 per gli edifici ed €/mq 0,60 per i terreni.

Pertanto, nel caso in esame:

Volume P.T. = mq 70 x m 3 = mc 210

Volume P.1 = mq (135 + 25) x m 3 = mc 480

Volume totale = mc 690

Superficie non edificata (escluso corte comune) = mq 25 + mq 170 = mq 195

Costi di affrancazione:

€/mc 4 x mc 480 = € 1.920,00

€/mq 0,60 x mq 195 = € 117,00

TOTALE = € 1.920,00 + € 117,00 = € 2.037,00

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal Debitore e dalla propria famiglia. Non vi sono minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 18/10/2001	OMISSIS usufrutto (1/1)	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	OMISSIS nuda proprietà (1/1)	Notaio Luigi Gamberale	12/03/1985	55135	17438
		Trascrizione			
	Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	04/04/1985	4329	3827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	01/04/1985	881	81

Dal 18/10/2001	OMISSIS proprietà (1/1) Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 12), il terreno su cui sorge l'unità immobiliare in esame risulta:

- incluso per il 100% nella Z.T.O. FR_V_IT
- interessato dal vincolo Usi civici
- interessato dal vincolo PTPR B Rispetto Linee Tipizzate

con le seguenti denominazioni e prescrizioni urbanistiche:

- FR V IT: Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche
- V_PRG: Area viabilità da PRG
- Usi civici: Aree sottoposte alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico)
- PTPR B Rispetto Linee Tipizzate: Articolo 45 N.T.A. del P.T.P.R. Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini

Viene precisato che in assenza del provvedimento di approvazione del P.R.G., in vigore delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana, come per il caso in esame, viene disciplinata dalle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., modificato con l'art. 5 della Legge Regionale del Lazio n. 8/2003;

Non risultano agli atti del Comune altri strumenti di pianificazione territoriale adottati e/o approvati nel corso degli anni che interessano la particella in esame.

E', inoltre, presente vincolo sismico, poichè il Comune di San Vittore del Lazio ricade in zona 2A (sismicità medio-alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

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.

L'esame della regolarità urbanistico-edilizia del bene è risultato molto difficoltoso, anche per la scarsa presenza di documentazione rinvenuta nel corso dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (ALL. 09).

Per quanto si è potuto apprendere e ricostruire, le fasi che caratterizzano l'edificazione del bene sono:

- 1) edificazione ante '67: parte di P.T. e parte di P. 1 . La porzione edificata era descritta anche nell'Atto di provenienza al Debitore (1985);
- 2) ampliamento oggetto di richiesta di Condono Edilizio non perfezionata, senza rilascio di C.E. in sanatoria: parte di P.T. e P.1;
- 3) ulteriori ampliamenti non autorizzati e non oggetto di richiesta di Condono Edilizio: chiusura balcone, copertura terrazzo, copertura corte esclusiva, ulteriori ampliamenti a P.T., in parte ricadenti sulla particella 983, non inclusa nei beni pignorati.

Sulla base di quanto riportato al paragrafo "Normativa urbanistica", in virtù di quanto disposto dalle norme che regolano l'edificazione in zona agricola e la presenza di vincoli paesaggistici-archeologici, si ritiene che gli ampliamenti di cui al punto 3) non siano sanabili.

Il Condono Edilizio riguardante gli ampliamenti di cui al punto 2) può essere perfezionato, con corresponsione di ulteriori oneri per costi di costruzione, stimati in linea di larga massima in € 3.000,00, mentre gli oneri per oblazione risultano versati. Si segnala la necessità di sanare anche alcune lievi difformità per diversa distribuzione degli spazi interni.

Preme sottolineare, tuttavia, che parte degli ampliamenti di cui al punto 2) risulta essere interessata da importanti problemi statici, rilevati dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 18/11/2023 e resi noti al G.E. con nota specifica inviata in pari data. A seguito di autorizzazione del G.E. la situazione descritta è stata posta all'attenzione dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Vittore del Lazio e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Frosinone, congiuntamente ai quali il sottoscritto ha eseguito ulteriore sopralluogo in data 19/12/2023. Il Comando dei Vigili del Fuoco di Frosinone ha, quindi, emesso Relazione tecnica (ALL. 11) in cui, nelle more di un monitoraggio più approfondito, si rappresenta come necessaria l'interdizione dell'uso di alcuni ambienti:

- P.T.: cantina e ripostiglio;
- P.1: camere da letto e WC zona notte.

All'atto della redazione della presente Relazione non risultano ancora emessi provvedimenti di interdizione da parte del Comune di San Vittore del Lazio, ma si ritiene comunque corretto considerare non abitabili gli ambienti citati.

I costi di progettazione e realizzazione del risanamento statico non sono al momento quantificabili con precisione. Nel caso il G.E. volesse un quadro economico preciso, si ritiene necessario l'autorizzazione ad essere coadiuvato da un collega strutturista.

Volendo fornire, comunque, una stima di larga massima, si considera un costo parametrico per l'adeguamento CAS pari al 25% del costo parametrico medio di costruzione, assunto pari a 350,00 €/mc v.p.p. .

Pertanto, dato il volume $V = mq (30 + 32) \times m 3 = mc 186$, si ha:

$$CAS = (0,25 \times 350,00) \times 186 = € 16.275,00$$

Per la demolizione delle strutture non autorizzate e non sanabili, dato il volume $V = mq 28 \times m 3 = mc$

84, si ha:

$$CD = \text{€/mc } 25,00 \times \text{mc } 84 = \text{€ } 2.100,00$$

Per tutto quanto sopra, si ritiene di considerare i seguenti oneri:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA e RISANAMENTO STATICO

Oblazione: € 0,00

Costi di costruzione: € 3.000,00

Risanamento statico: € 16.275,00

Demolizioni: € 2.100,00

Spese tecniche: € 10.000,00

TOTALE in c.t. € 31.375,00

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc
Il bene è costituito da un locale commerciale ubicato nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) alla Via Casilina snc. L'immobile è situato in una zona periferica del territorio comunale, caratterizzata da urbanizzazione sparsa, a pochi metri dal confine con la Provincia di Caserta. La zona dista circa 3 km dal centro del paese, ma è direttamente servita dalla Via Casilina, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili la città di Cassino, principale centro del comprensorio, e l'Autostrada Roma-Napoli. Il bene è costituito di fatto da più locali monopiano adiacenti ed autonomi, con diverse destinazioni (esposizione, magazzini, rimessa, tettoia, deposito), per la maggior parte realizzati con strutture a pali e travi in acciaio, chiuse con pannelli coibentati e tetti in lamiera ondulata, mentre il deposito è realizzato con pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Le altezze interne sono variabili tra m 2,10 e m 3,50 circa. Solo nel locale espositivo la pavimentazione è costituita da mattonelle in ceramica di medio livello e le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre per i restanti locali il pavimento è in battuto di cemento oppure in mattoni. Il livello delle finiture può definirsi nel complesso basso. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla sola rete elettrica. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare carente, tranne che per il locale espositivo. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vittore del Lazio non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Il locale commerciale non ha attualmente parcheggio proprio all'interno della particella catastale di pertinenza. Allo stato attuale l'accesso avviene dalla part. 283, non pignorata, ma è possibile realizzare accessi autonomi.

Superficie netta in c.t.: mq 213,00 oltre tettoia mq 32

Superficie commerciale in c.t.: mq 930,00 (terreno agricolo)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1015, Sub. 1, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 276, Qualità F.U. DA ACCERTARE

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

Valore di stima del bene: € 4.650,00

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio.

Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Vittore del Lazio - zona extraurbana R3, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di

agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 5,00

Il valore di mercato risulta essere:

VM = VM unitario x SC = €/mq 5,00 x mq 930,00 = € 4.650,00

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- € 11.500,00 per regolarizzazione urbanistico-edilizia
- € 1.000,00 per regolarizzazione catastale

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

VM NETTO = € 4.650,00 - € 11.500,00 - 1.000,00 = VALORE NEGATIVO

Il bene non ha, pertanto, valore commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc	930,00 mq	5,00 €/mq	€ 4.650,00	100,00%	€ 4.650,00
Valore di stima:					€ 4.650,00

Valore di stima: € 4.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione strutture non autorizzate e non sanabili	11500,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: -€ 7.850,00 - IL BENE NON HA VALORE COMMERCIALE

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc
Il bene è costituito da una porzione di fabbricato civile ubicato nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) alla Via Casilina snc. L'immobile è situato in una zona periferica del territorio comunale, caratterizzata da urbanizzazione sparsa, a pochi metri dal confine con la Provincia di Caserta. La zona dista circa 3 km dal centro del paese, ma è direttamente servita dalla Via Casilina, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili la città di Cassino, principale centro

del comprensorio, e l'Autostrada Roma-Napoli. L'immobile occupa parte del piano terra e l'intero piano primo di un fabbricato di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto non praticabile. L'accesso avviene attraverso una corte comune, a cui si accede da un piazzale confinante e posto su altra particella non pignorata, ma anche da ingresso diretto dalla Via Casilina. La struttura portante del fabbricato, in parte di remota costruzione, è realizzata con diverse tecniche costruttive (muratura, calcestruzzo armato, mista). Le murature di compagno perimetrali e le partizioni interne hanno spessore variabile e sono realizzate in blocchetti o mattoni forati. Non è presente ascensore. La porzione di fabbricato in esame è adibita ad abitazione ed accessori, e si sviluppa nei seguenti ambienti: - al P.T. vi sono 4 locali adibiti a garage, cantina, ripostigli, vano caldaia a biomassa. Vi è presente anche una corte esclusiva, parzialmente coperta da tettoia; l'altezza interna è variabile, comunque mediamente pari a m 2,50 - 3,00. La pavimentazione è costituita per lo più da battuto di cemento o mattonelle. Le pareti sono solo in parte intonacate e tinteggiate. Il livello delle finiture può definirsi basso, lo stato di manutenzione è molto carente; - al P.1 corridoi, salone, cucina, ripostiglio, 3 camere, 2 WC e un antibagno, oltre balcone e terrazzo, coperto da tettoia; l'altezza interna è variabile, comunque mediamente pari a m 2,90 - 3,00. La pavimentazione è costituita da piastrelle. Le pareti sono intonacate ed in genere tinteggiate con ordinaria qualità. Tutti gli ambienti hanno finestre. Il livello delle finiture può definirsi medio-basso, lo stato di manutenzione è abbastanza carente. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alle reti idrica ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura, sebbene non sia stata rinvenuta documentazione in merito. Non c'è allaccio alla rete gas metano, ma è presente bombola GPL nella corte comune. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori murali, alimentato da caldaia a biomassa a P.T. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vittore del Lazio non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Nell'area esterna pertinenziale, sia nella parte comune che in quella esclusiva, vi sarebbe spazio per parcheggio proprio.

Superficie netta in c.t.: P.T. mq 56,00 oltre corte esclusiva mq 170,00 P.1 mq 160,00 oltre balconi mq 12,00 e terrazzo mq 25,00

Superficie commerciale in c.t.: mq 238,00

Non vengono considerate le superfici dei locali costruiti senza autorizzazione e ritenuti non sanabili. Vengono considerate le destinazioni assentite e/o sanabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 220, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 4

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

Valore di stima del bene: € 95.220,00

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio.

Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Vittore del Lazio - zona extraurbana R3, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di

agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 400,00

Il valore di mercato risulta essere:

VM = VM unitario x SC = €/mq 400,00 x mq 238,05 = € 95.220,00

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- € 33.700,00 per regolarizzazione urbanistico-edilizia e risanamento statico
- € 1.000,00 per regolarizzazione catastale

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

VM NETTO = € 95.220,00 - € 31.375,00 - 1.000,00 = € 62.845,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc	238,05 mq	400,00 €/mq	€ 95.220,00	100,00%	€ 95.220,00
				Valore di stima:	€ 95.220,00

Valore di stima: € 95.220,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico-edilizia	31375,00	€
Regolarizzazione catastale	1000,00	€
Assenza regolarità impianti	2,00	%
Cattivo stato di manutenzione	4,00	%

Valore finale di stima: € 57.131,80 in c.t. € 57.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO n. 1

BENE n. 1

La particella su cui sorge il locale commerciale ingloba strada interpoderale, nonchè accesso alla particella confinante 283, non pignorata.

Una delle tettoie ricade sulla particella confinante 283, non pignorata; l'altra tettoia ricade in parte sulla particella confinante 943, non pignorata.

Data l'edificazione senza titolo e non sanabile, i costi di regolarizzazione/demolizione rendono il bene in esame privo di valore commerciale.

LOTTO n. 2

BENE n. 2

Alcuni locali, peraltro costruiti senza autorizzazione e non sanabili, insistono parzialmente anche su particelle confinanti e non pignorate.

Sia il BENE n. 1 che il BENE n. 2 sorgono su terreni gravati da usi civici. Si demanda all'ill.mo G.E. la valutazione sulla vendibilità degli stessi in ordine a questo specifico aspetto.

Il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Albano con la presente relazione, che si compone di n. 23 pagine e di n. 12 allegati, ritiene di aver assolto compiutamente all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Cassino, 29 Gennaio 2024

L'Esperto

Dott. Ing. Raffaele Albano



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: PRIVO DI VALORE COMMERCIALE

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1015, Sub. 1, Categoria D8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 276, Qualità F.U. DA ACCERTARE	Superficie convenzionale	930,00 mq (terreno agricolo)
Descrizione:	<p>Locale commerciale ubicato nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) alla Via Casilina snc.</p> <p>Costituito di fatto da più locali monopiano adiacenti ed autonomi, con diverse destinazioni (esposizione, magazzini, rimessa, tettoia, deposito), per la maggior parte realizzati con strutture a pali e travi in acciaio, chiuse con pannelli coibentati e tetti in lamiera ondulata; deposito realizzato con pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Altezze variabili tra m 2,10 e m 3,50 circa. Livello delle finiture basso. Allacciato alla sola rete elettrica. Stato di manutenzione carente. Non rinvenuto il Certificato di Agibilità. Certificazione impianti non disponibile. A.P.E. non disponibile. Il locale commerciale non ha attualmente parcheggio proprio all'interno della particella catastale di pertinenza. Superficie netta in c.t.: mq 213,00 oltre tettoia mq 32 Superficie commerciale in c.t.: mq 930,00 (terreno agricolo)</p> <p>Presenza di vincoli paesaggistici, sismici ed usi civici.</p> <p>Costruzione abusiva e non sanabile, per cui si è valutata la riduzione in pristino.</p> <p>VALORE PROPRIETA' AL LORDO DECURTAZIONI: € 4.650,00</p> <p>VALORE PROPRIETA' AL NETTO DECURTAZIONI: privo di valore commerciale</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato per svolgimento dell'attività dell'azienda di famiglia del Debitore ed intestata a suo figlio. Non sono stati esibiti titoli relativi a questa occupazione.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 220, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 4	Superficie convenzionale	238,00 mq
Descrizione:	<p>Porzione di fabbricato civile ubicato nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) alla Via Casilina snc. Occupa parte del piano terra e l'intero piano primo di un fabbricato di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto non praticabile, con antistante corte comune. Struttura portante realizzata con diverse tecniche costruttive (muratura, calcestruzzo armato, mista). Non è presente ascensore. Si sviluppa nei seguenti ambienti: - al P.T. vi sono 4 locali adibiti a garage, cantina, ripostigli, vano caldaia a biomassa, corte esclusiva; Livello delle finiture basso, stato di manutenzione molto carente; - al P.1 corridoi, salone, cucina, ripostiglio, 3 camere, 2 WC e un antibagno, oltre balcone e terrazzo, coperto da tettoia; Livello delle finiture medio-basso, stato di manutenzione abbastanza carente. Allacciato alle reti idrica ed elettrica, nonchè alla pubblica fognatura, sebbene non sia stata rinvenuta documentazione in merito. Non c'è allaccio alla rete gas metano, ma è presente bombola GPL nella corte comune. Impianto di riscaldamento a radiatori murali, alimentato da caldaia a biomassa a P.T. Non rinvenuto il Certificato di Agibilità. Certificazione impianti non disponibile. A.P.E. non disponibile. Nell'area esterna pertinenziale, sia nella parte comune che in quella esclusiva, vi sarebbe spazio per parcheggio proprio. Superficie netta in c.t.: P.T. mq 56,00 oltre corte esclusiva mq 170,00 - P.1 mq 160,00 oltre balconi mq 12,00 e terrazzo mq 25,00 Superficie commerciale in c.t.: mq 238,00</p> <p>Presenza di vincoli paesaggistici, sismici ed usi civici.</p> <p>Presenza di irregolarità urbanistico-edilizie, in parte oggetto di condono edilizio da perfezionare, in parte non sanabili e per le quali si è valutata la riduzione in pristino. Presenza di dissesti statici che necessitano di interventi di risanamento.</p> <p>VALORE PROPRIETA' AL LORDO DECURTAZIONI: € 95.220,00</p> <p>VALORE PROPRIETA' AL NETTO DECURTAZIONI: in c.t. € 57.000,00</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal Debitore e dalla propria famiglia. Non vi sono minori.		

ELENCO ALLEGATI

- 01) Comunicazioni al Debitore
- 02) Verbali di accesso
- 03) Estratto di mappa
- 04) Planimetrie catastali
- 05) Planimetrie stato di fatto
- 06) Visure catastali
- 07) Visure ipocatastali
- 08) Atto di provenienza
- 09) Accesso agli atti presso Ufficio Tecnico Comunale
- 10) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 11) Relazione Vigili del Fuoco
- 12) Documentazione fotografica