
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastromattei Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T ...	7
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T ...	7
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T ...	7
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T ...	8
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T ...	8
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T ...	8
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T	8
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T ...	9
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T ...	9
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T ...	9
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.	10
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.	10
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.	10
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T.	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.	10
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.	11
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.	11
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T.	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.	12
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.	12

Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.12	
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T..12	
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.12	
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.13	
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.13	
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T..14	
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.14	
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.14	
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.14	
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T..15	
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.15	
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.15	
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.15	
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T..15	
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.15	
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.15	
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.15	
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T..16	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.16	
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.16	
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.16	
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T..16	
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.17	
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.17	
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.17	

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T..17	
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.17	
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.18	
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.19	
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T..20	
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.20	
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.21	
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.21	
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T..21	
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.21	
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.21	
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.21	
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T..22	
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.22	
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.22	
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T.23	
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T..24	
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2022 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.990,24	31

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Mastromattei Luca, con studio in Via Collenoci, 97 - 03032 - Arce (FR), email lucmastro@libero.it, PEC luca.mastromattei@ingpec.eu, Tel. 348 3216086, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T (Coord. Geografiche: 41°29'47.90"N; 13°44'32.22"E)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T (Coord. Geografiche: 41°29'47.90"N; 13°44'32.22"E)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T (Coord. Geografiche: 41°29'47.90"N; 13°44'32.22"E)
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T (Coord. Geografiche: 41°29'47.90"N; 13°44'32.22"E)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Locale commerciale a piano terra di circa 75 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 2, 3 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Locale commerciale a piano terra di circa 63 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 1, 3 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.

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

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Locale commerciale a piano terra di circa 63 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 1, 2 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.

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

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

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD, PIANO T**

Locale commerciale a piano terra di circa 54 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni nn. 1, 2 e 3. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

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

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

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

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

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

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

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

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

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD, PIANO T**

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Vano scala – sub. 2, locale commerciale – sub 10 (bene n. 2) e aree comuni a più lati – subb. 21 e 23.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Locale commerciale – sub. 9 (bene n. 1), aree comuni a più lati – subb. 21 e 23 e locale commerciale – sub 11 (bene n. 3).

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Locale commerciale – sub 10 (bene n. 2), aree comuni a più lati – subb. 22 e 23 e locale commerciale sub 12 (bene n. 4).

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD, PIANO T

Locale commerciale – sub 11 (bene n. 3), vano scala – sub 3 e aree comuni a più lati – subb. 22 e 23.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	75,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	84,00 mq	
--	-----------------	--

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	63,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	63,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	53,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per atto Notaio Luca Fabozzi - rep. 829/632 - del 30/03/2007, registrato a Cassino il 06/04/2007 al n. 656 - Vol. 1T (doc. 03).

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per atto Notaio Luca Fabozzi - rep. 829/632 - del 30/03/2007, registrato a Cassino il 06/04/2007 al n. 656 - Vol. 1T (doc. 03).

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per atto Notaio Luca Fabozzi - rep. 829/632 - del 30/03/2007, registrato a Cassino il 06/04/2007 al n. 656 - Vol. 1T (doc. 03).

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD, PIANO T**

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per atto Notaio Luca Fabozzi - rep. 829/632 - del 30/03/2007, registrato a Cassino il 06/04/2007 al n. 656 - Vol. 1T (doc. 03).

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1188	9		C1	7	69	75 mq	1222,3 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono e quelli riportati nella documentazione prodotta. La planimetria catastale (doc. 08.a) rappresenta un'unità immobiliare indipendente, fisicamente separata dai restanti beni pignorati e dotata di servizio igienico. In realtà l'immobile è tutt'altro che autonomo, in quanto, di fatto, risulta unito con i restanti immobili pignorati (si veda doc. 10 - Foto n. 13) e condivide con essi gli impianti tecnologici e l'unico servizio igienico effettivamente esistente e presente nell'u.i. censita col sub 12. In allegato (doc. 12) è riportata una planimetria più rappresentativa dello stato dei luoghi. Per conformare la situazione catastale allo stato dei luoghi occorre una variazione catastale per fusione delle quattro u.i.

pignorate. La variazione catastale dovrà essere eseguita successivamente alla SCIA di ripristino.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1188	10		C1	7	57	61 mq	1009,72 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono e quelli riportati nella documentazione prodotta. La planimetria catastale (doc. 08.b) rappresenta un'unità immobiliare indipendente, fisicamente separata dai restanti beni pignorati e dotata di servizio igienico. In realtà l'immobile è tutt'altro che autonomo, in quanto, di fatto, risulta unito con i restanti immobili pignorati (si veda doc. 10 - Foto n. 13) e condivide con essi gli impianti tecnologici e l'unico servizio igienico effettivamente esistente e presente nell'u.i. censita col sub 12. In allegato (doc. 12) è riportata una planimetria più rappresentativa dello stato dei luoghi. Per conformare la situazione catastale allo stato dei luoghi occorre una variazione catastale per fusione delle quattro u.i. pignorate. La modifica catastale dovrà essere elaborata a seguito di SCIA di ripristino.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1188	11		C1	7	58	63 mq	1027,44 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono e quelli riportati nella documentazione prodotta. La planimetria catastale rappresenta un'unità immobiliare indipendente, fisicamente separata dai restanti beni pignorati e dotata di servizio igienico. In realtà l'immobile è tutt'altro che autonomo, in quanto, di fatto, risulta

unito con i restanti immobili pignorati e condivide con essi gli impianti tecnologici e l'unico servizio igienico effettivamente esistente è presente nell'u.i. censita col sub 12. In allegato è riportata una planimetria più rappresentativa dello stato dei luoghi. Per conformare la situazione catastale allo stato dei luoghi occorre una variazione catastale per fusione delle quattro u.i. pignorate. La modifica catastale dovrà essere redatta a seguito di SCIA di ripristino.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1188	12		C1	7	56	62 mq	992,01 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono e quelli riportati nella documentazione prodotta. La planimetria catastale rappresenta un'unità immobiliare indipendente, fisicamente separata dai restanti beni pignorati. In realtà l'immobile è tutt'altro che autonomo, in quanto, di fatto, risulta unito con i restanti immobili pignorati e condivide con essi gli impianti tecnologici. In allegato è riportata una planimetria più rappresentativa dello stato dei luoghi. Per conformare la situazione catastale allo stato dei luoghi occorre una variazione catastale per fusione delle quattro u.i. pignorate. La modifica catastale dovrà essere redatta a seguito di SCIA di ripristino.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD, PIANO T

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Dalla documentazione catastale risultano diritti alle parti comuni censite con i subb. 4, 5, 6, 7, 8, 21, 22 e 23.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Dalla documentazione catastale risultano diritti alle parti comuni censite con i subb. 4, 5, 6, 7, 8, 21, 22 e 23.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Dalla documentazione catastale risultano diritti alle parti comuni censite con i subb. 4, 5, 6, 7, 8, 21, 22 e 23.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD, PIANO T

Dalla documentazione catastale risultano diritti alle parti comuni censite con i subb. 4, 5, 6, 7, 8, 21, 22 e 23.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Dalla documentazione agli atti della procedura e Pubblici Uffici non risultano diritti di servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Dalla documentazione agli atti della procedura e Pubblici Uffici non risultano diritti di servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Dalla documentazione agli atti della procedura e Pubblici Uffici non risultano diritti di servitù, censo, livello e usi civici.

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD, PIANO T**

Dalla documentazione agli atti della procedura e Pubblici Uffici non risultano diritti di servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

L'immobile occupa il piano terra di un edificio a più piani, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio. Le pareti, sia all'esterno e sia all'interno, sono rifinite con intonaco e tinteggiatura; i pavimenti sono in gres ceramico; infissi e serramenti sono in metallo; è presente un controsoffitto (in fibra) all'altezza di circa cm 300. Mancano le partizioni con le confinanti u. i. e pertanto risulta unito, di fatto, con gli altri beni oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

L'immobile occupa il piano terra di un edificio a più piani, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio. Le pareti, sia all'esterno e sia all'interno, sono rifinite con intonaco e tinteggiatura; i pavimenti sono in gres ceramico; infissi e serramenti sono in metallo; è presente un controsoffitto (in fibra) all'altezza di circa cm 300. Mancano le partizioni con le confinanti u. i. e pertanto risulta unito, di fatto, con gli altri beni oggetto di pignoramento.

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

L'immobile occupa il piano terra di un edificio a più piani, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio. Le pareti, sia all'esterno e sia all'interno, sono rifinite con intonaco e tinteggiatura; i pavimenti sono in gres ceramico; infissi e serramenti sono in metallo; è presente un controsoffitto (in fibra) all'altezza di circa cm 300. Mancano le partizioni con le confinanti u. i. e pertanto risulta unito, di fatto, con gli altri beni oggetto di pignoramento.

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD, PIANO T**

L'immobile occupa il piano terra di un edificio a più piani, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio. Le pareti, sia all'esterno e sia all'interno, sono rifinite con intonaco e tinteggiatura; i pavimenti sono in gres ceramico; infissi e serramenti sono in metallo; è presente un controsoffitto (in fibra) all'altezza di circa cm 300. Mancano le partizioni con le confinanti u. i. e pertanto risulta unito, di fatto, con gli altri beni oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile attualmente risulta libero.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile attualmente risulta libero.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile attualmente risulta libero.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile attualmente risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/2005 al 30/04/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Roberto Labate	14/06/2005	288610	42768
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/06/2005	15030	9134
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al 18/12/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luca Fabozzi	30/03/2007	829	632
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/04/2007	829	632
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	06/04/2007	656	1T

Le note di trascrizione relative ai due passaggi di proprietà sopra indicati sono riportate in allegato. Per quanto riguarda i passaggi precedenti al 14/06/2005 si rimanda al Certificato Notarile ex art 567 c.p.c. agli atti della procedura.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/2005 al 30/04/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	14/06/2005	288610	42768
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/06/2005	15030	9134
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al 18/12/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Luca Fabozzi	30/03/2007	829	632
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/04/2007	11327	6636
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	06/04/2007	656	1T

Le note di trascrizione relative ai due passaggi di proprietà sopra indicati sono riportate in allegato. Per quanto riguarda i passaggi precedenti al 14/06/2005 si rimanda al Certificato Notarile ex art 567 c.p.c. agli atti della procedura.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/2005 al 30/04/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	14/06/2005	288610	42768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/06/2005	15030	9134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al 18/12/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luca Fabozzi	30/03/2007	829	632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/04/2007	11327	6636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	06/04/2007	656	1T

Le note di trascrizione relative ai due passaggi di proprietà sopra indicati sono riportate in allegato . Per quanto riguarda i passaggi precedenti al 14/06/2005 si rimanda al Certificato Notarile ex art 567 c.p.c. agli atti della

procedura.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/2005 al 30/04/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	14/06/2005	288610	42768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/06/2005	15030	9134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al 18/12/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luca Fabozzi	30/03/2007	829	632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/04/2007	11327	6636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	06/04/2007	656	1T

Le note di trascrizione relative ai due passaggi di proprietà sopra indicati sono riportate in allegato. Per quanto riguarda i passaggi precedenti al 14/06/2005 si rimanda al Certificato Notarile ex art 567 c.p.c. agli atti della procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si controlli in allegato ispezione ipotecaria del 09/06/2023. Situazione immutata rispetto al certificato notarile
**** Omissis **** del 04/03/2023

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si controlli in allegato ispezione ipotecaria del 09/06/2023. Situazione immutata rispetto al certificato notarile
**** Omissis **** del 04/03/2023

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si controlli in allegato ispezione ipotecaria del 09/06/2023. Situazione immutata rispetto al certificato notarile
**** Omissis **** del 04/03/2023

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si controlli in allegato ispezione ipotecaria del 09/06/2023. Situazione immutata rispetto al certificato notarile
**** Omissis **** del 04/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

L'immobile è stato autorizzato per uso commerciale e coerentemente risulta denunciato in catasto.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

L'immobile è stato autorizzato per uso commerciale e coerentemente risulta denunciato in catasto.

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA
NORD , PIANO T**

L'immobile è stato autorizzato per uso commerciale e coerentemente risulta denunciato in catasto.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD, PIANO T

L'immobile è stato autorizzato per uso commerciale e coerentemente risulta denunciato in catasto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD, PIANO T

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

L'unità immobiliare risulta difforme dall'autorizzazione edilizia (DIA prot. 4727 del 21.06.2005) per:

- aumento di volume per maggiore altezza – altezza netta di piano 3,70 m, contro i 3,53 autorizzati;
- aumento di superficie lorda pari a circa 14,50 mq (di conseguenza volume) per ampliamento verso la zona nord-ovest, in prossimità del confinante vano scala, ove è presente anche una porta di comunicazione con l'area comune esterna, censita col sub 23 ;
- diversa distribuzione degli spazi interni per mancanza del servizio igienico, previsto in progetto a ridosso della parete perimetrale nord e mancata partizione con le confinante u.i.;
- modifiche al prospetto per differente ampiezza e posizionamento delle aperture esterne.

L'immobile non rientra nelle previsioni di sanabilità di cui all'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47 in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono edilizio. L'abuso, visto nella sua unitarietà, non si ritiene sanabile tramite il c.d. accertamento di conformità ex art. 22, L.R. 15/2008, pertanto si prevede il ripristino dei volumi e superfici allo stato legittimato con DIA prot. 4727 del 21/06/2005, con la realizzazione di unico immobile comprendente i beni 1,2,3,4.

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.

Non sono state fornite dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD, PIANO T

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

L'unità immobiliare risulta difforme dall'autorizzazione edilizia (DIA prot. 4727 del 21.06.2005) per:

- aumento di volume per maggiore altezza – altezza netta di piano 3,70 m, contro i 3,53 autorizzati;
- aumento di superficie lorda pari a circa 14,50 mq (di conseguenza volume) per ampliamento verso la zona nord-ovest, in prossimità del confinante vano scala, ove è presente anche una porta di comunicazione con l'area comune esterna, censita col sub 23 ;
- diversa distribuzione degli spazi interni per mancanza del servizio igienico, previsto in progetto a ridosso della parete perimetrale nord e mancata partizione con le confinanti u.i.;
- modifiche al prospetto per differente ampiezza e posizionamento delle aperture esterne.

L'immobile non rientra nelle previsioni di sanabilità di cui all'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47 in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono edilizio. L'abuso, visto nella sua unitarietà, non si ritiene sanabile tramite il c.d. accertamento di conformità ex art. 22, L.R. 15/2008, pertanto si prevede il ripristino dei volumi e superfici allo stato legittimato con DIA prot. 4727 del 21/06/2005, con la realizzazione di unico immobile comprendente i beni 1,2,3,4.

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.

Non sono state fornite dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD , PIANO T

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

L'unità immobiliare risulta difforme dall'autorizzazione edilizia (DIA prot. 4727 del 21.06.2005) per:

- aumento di volume per maggiore altezza – altezza netta di piano 3,70 m, contro i 3,53 autorizzati;
- aumento di superficie lorda pari a circa 14,50 mq (di conseguenza volume) per ampliamento verso la zona nord-ovest, in prossimità del confinante vano scala, ove è presente anche una porta di comunicazione con l'area comune esterna , censita col sub 23;
- diversa distribuzione degli spazi interni per mancanza del servizio igienico, previsto in progetto a ridosso della parete perimetrale nord e mancata partizione con le confinanti u.i.;
- modifiche al prospetto per differente ampiezza e posizionamento delle aperture esterne.

L'immobile non rientra nelle previsioni di sanabilità di cui all'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47 in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono edilizio. L'abuso, visto nella sua unitarietà, non si ritiene sanabile tramite il c.d. accertamento di conformità ex

art. 22, L.R. 15/2008, pertanto si prevede il ripristino dei volumi e superfici allo stato legittimato con DIA prot. 4727 del 21/06/2005, con la realizzazione di unico immobile comprendente i beni 1,2,3,4.

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.

Non sono state fornite dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR) - VIA CASILINA NORD, PIANO T

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

L'unità immobiliare risulta difforme dall'autorizzazione edilizia (DIA prot. 4727 del 21.06.2005) per:

- aumento di volume per maggiore altezza – altezza netta di piano 3,70 m, contro i 3,53 autorizzati;
- aumento di superficie lorda pari a circa 14,50 mq (di conseguenza volume) per ampliamento verso la zona nord-ovest, in prossimità del confinante vano scala, ove è presente anche una porta di comunicazione con l'area comune esterna , censita col sub 23 ;
- diversa distribuzione degli spazi interni per mancanza del servizio igienico, previsto in progetto a ridosso della parete perimetrale nord e mancata partizione con le confinante u.i.;
- modifiche al prospetto per differente ampiezza e posizionamento delle aperture esterne.

L'immobile non rientra nelle previsioni di sanabilità di cui all'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47 in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono edilizio. L'abuso, visto nella sua unitarietà, non si ritiene sanabile tramite il c.d. accertamento di conformità ex art. 22, L.R. 15/2008, pertanto si prevede il ripristino dei volumi e superfici allo stato legittimato con DIA prot. 4727 del 21/06/2005, con la realizzazione di unico immobile comprendente i beni 1,2,3,4.

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.

Non sono state fornite dichiarazioni di conformità degli impianti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T
Locale commerciale a piano terra di circa 75 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 2, 3 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 9, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.800,00
Importo di stima calcolato parametricamente in base ai valori dell' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2022) (€ 1200/mq).
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T
Locale commerciale a piano terra di circa 63 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 1, 3 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 10, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.400,00
Importo di stima calcolato parametricamente in base ai valori dell' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2022) (€ 1200/mq)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T
Locale commerciale a piano terra di circa 63 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 1, 2 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 11, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.400,00
Importo di stima calcolato parametricamente in base ai valori dell' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2022) (€ 1200/mq)
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T
Locale commerciale a piano terra di circa 54 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni nn. 1, 2 e 3. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di

adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 12, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Importo di stima calcolato parametricamente in base ai valori dell' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2022) (€ 1200/mq) detratti i costi di ripristino. Si veda all_10 alla presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T	84,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 100.800,00	100,00%	€ 100.800,00
Bene N° 2 - Locale commerciale Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T	67,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 80.400,00	100,00%	€ 80.400,00
Bene N° 3 - Locale commerciale Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T	67,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 80.400,00	100,00%	€ 80.400,00
Bene N° 4 - Locale commerciale Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T	60,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
				Valore di stima:	€ 333.600,00

Valore di stima: € 333.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	136609,76	€

Valore finale di stima: € 196.990,24

Si veda All_10 alla presente.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le quattro unità immobiliari da subastare, sono tutte appartenenti al medesimo fabbricato e, di fatto, costituenti un'unica unità immobiliare.

Dal confronto tra la documentazione autorizzativa e lo stato dei luoghi, risultano evidenti le difformità appresso elencate.

a) Differente distribuzione delle unità immobiliari. Risultano autorizzati quattro distinti e indipendenti locali commerciali, mentre in realtà si tratta di un unico locale; inoltre il locale censito col sub 9 (primo locale a sinistra del grafico rappresentativo della pianta del piano terra) risulta ampliato a discapito del confinante vano scala per circa 7,14 mq.

b) Differente distribuzione degli spazi interni ai singoli locali. Fatto salvo il locale commerciale censito con il sub 12 (primo locale a destra del grafico rappresentativo della pianta del piano terra), i restanti tre sono privi di servizi igienici.

c) Modifiche ai prospetti per diversa distribuzione delle aperture, nonché alla sagoma per quanto riguarda le difformità di cui si dirà nei punti seguenti.

d) Incremento dell'altezza netta dei locali del piano terra, ove, in condizioni non ottimali attraverso un'apertura nel controsoffitto, è stata misurata un'altezza di circa 3,70 m, contro i 3,53 m autorizzati (si veda Allegato_06), con conseguente incremento di volume per $296,10 \text{ mq} \times (3,70 - 3,53) \text{ m} = 50,34 \text{ mc}$.

e) Aumento della superficie lorda per circa 6,40 mq, quindi della volumetria per $6,40 \text{ mq} \times 3,90 \text{ m} = 24,96 \text{ mc}$, a vantaggio del locale censito col sub 9.

Pare il caso di precisare che:

"... l'opera abusiva va identificata con riferimento alla unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare, ove sia stato realizzato in esecuzione di un disegno unitario, essendo irrilevante la suddivisione in più unità abitative e non essendo consentita la presentazione di distinte domande per aggirare il limite di volumetria normativamente previsto." (Consiglio di Stato, Sez. VI, Sent. nr. 2985, del 12.06.2014);

tuttavia per ovvie ragioni, il sottoscritto esperto si è dovuto limitare a indagare le sole unità immobiliari pignorate e pertanto, la possibilità di legittimare l'immobile, si fonda sull'ipotesi che la restante porzione di fabbricato sia stata realizzata in conformità ai titoli abilitativi: "Concessione edilizia prot. 1036 del 12.11.1993 e successive varianti a mezzo di Concessione edilizia prot. 1394 del 24.02.1997, Concessione edilizia prot. 1558 del 11.01.1999, DIA prot. 5399 del 29.06.2004 e DIA prot. 4727 del 21.06.2005"

Inoltre: all'epoca della costruzione l'area ove sorge il fabbricato non era soggetta a vincoli ambientali e paesaggistici; oggi, invece, ricade in zona classificata "Paesaggio degli insediamenti urbani" - TAV. A, soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 45 del PTPR "beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini" - TAV. B.

L'abuso edilizio, come sopra descritto, è classificabile come "Intervento di nuova costruzione eseguito in parziale difformità dal titolo abilitativo", come disciplinato dall'art. 18, L.R. 11 agosto 2008, n. 15

Quanto sopra esposto si esclude la possibilità di sanatoria ordinaria a mezzo dell'istituto dell'accertamento di conformità, come disciplinato dall'art. 36 DPR 380/2001, in quanto la volumetria realizzata è evidentemente superiore a quella disponibile. Si esclude altresì la sanabilità ai sensi dell'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge che disciplina il condono edilizio (legge 24 novembre 2003, n. 326).

Si ritiene possibile legittimare gli immobili da subastare adeguando superficie e volume alle consistenze previste e autorizzate con DIA - prot. 4727 del 21/06/2005 ovvero realizzando opere per:

1. Riduzione della superficie tramite demolizione dell'avancorpo abusivo:

2. Riduzione del volume tramite ripristino delle dimensioni evidenziate in sezione negli elaborati di progetto di DIA - prot. 4727 del 21/06/2005. Le opere consistono, essenzialmente, nella modifica della quota esterna nell'intorno del perimetro del fabbricato (parte comprendente le quattro unità immobiliari) mediante il sollevamento del marciapiede esistente; innalzamento della quota del pavimento interno. La variazione di quota tra stato di fatto e stato di ripristino è pari a circa 17cm.

3. Opere di adeguamento alla mutata condizione dei luoghi (infissi esterni, accessi, ecc.)

4. Realizzazione di un unico immobile che comprende i beni 1,2,3,4.

Si veda in allegato la Specifica Tecnica delle opere.

Si ribadisce il fatto che, stante i limiti dell'incarico conferito a questo esperto, non è possibile escludere la possibilità di abusi più gravi, quali ad esempio quello disciplinato dall'art. 15, L.R. 15/2008.

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.

Arce, li 05/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mastromattei Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - all_01-Titolo di provenienza (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - all_02 - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 09/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - all_03 - Estratto di mappa e planimetrie_catastali_18_22 (Aggiornamento al 22/06/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - all_04 - Visure catastali storiche per immobile (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - all_05 - Visure catastali per immobile (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - all_06 - Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - all_07 - Planimetrie stato di fatto (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - all_08- Immagini fotografiche stato di fatto (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - all_09- Comune di PSG_nota riscontro_rimessa in pristino (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - all_10_Specifica tecnica_ det valore immobile_valore ripristino (Aggiornamento al 15/06/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T
Locale commerciale a piano terra di circa 75 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 2, 3 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 9, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato autorizzato per uso commerciale e coerentemente risulta denunciato in catasto.
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T
Locale commerciale a piano terra di circa 63 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 1, 3 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 10, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato autorizzato per uso commerciale e coerentemente risulta denunciato in catasto.
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T
Locale commerciale a piano terra di circa 63 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 1, 2 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 11, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato autorizzato per uso commerciale e coerentemente risulta denunciato in catasto.
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T
Locale commerciale a piano terra di circa 54 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni nn. 1, 2 e 3. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 12, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato autorizzato per uso commerciale e coerentemente risulta denunciato in catasto.

Prezzo base d'asta: € 196.990,24

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.990,24

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 9, Categoria C1	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale a piano terra di circa 75 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 2, 3 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 10, Categoria C1	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale a piano terra di circa 63 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 1, 3 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 11, Categoria C1	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale a piano terra di circa 63 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni 1, 2 e 4. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1188, Sub. 12, Categoria C1	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale a piano terra di circa 54 mq di superficie calpestabile, con diritti alle aree comuni, tra cui l'antistante parcheggio accessibile da via Casilina. Ubicato in zona centrale del Comune di Piedimonte San Germano, risulta di fatto unito ai locali commerciali di cui ai beni nn. 1, 2 e 3. L'immobile è irregolare nei confronti delle norme urbanistico-edilizie e necessita di opere di adeguamento e ripristino per riportarlo allo stato urbanistico/edilizio legittimato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		