

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2022 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 07/12/2022, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it), PEC [antonino.quaranta@ingpec.eu](mailto:antonino.quaranta@ingpec.eu), Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via Collevento, 11 - fg.24; part. 286, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di vendita è costituito da abitazione singola disposta su unico piano con corte esclusiva, situata in zona "B" sottozona "B2 - residenziale saturata" del PRG del comune di Castro dei Volsci dal quale dista circa 7,00 km. L'abitazione è ubicata a circa 9,00 km dal centro storico del comune di Pastena ed a circa 35,00 km dal mare. Identificato in catasto al fg. 24 part. 286 con consistenza di 6,5 vani, è costituito da unico piano terra ed è stata realizzata prima del 1975. Considerato che il fabbricato è privo di titoli abilitativi e che non vi è documentazione fotografica che possa comprovare la sua realizzazione nell'arco degli anni dal 1956 al 1975, considerato che non sono emersi esposti inerenti all'immobile, lo si può ritenere realizzato negli anni 60 così come dichiarato nell'atto di donazione.

L'accesso all'immobile avviene da via Collevento, n°11, attraversando la corte esclusiva, tramite portone in alluminio. Il fabbricato oggetto di esecuzione è adibito ad abitazione ed è costituito da due disimpegni, cucina, soggiorno, un servizio wc, n°3 camere, porticato e corte esclusiva, perimetrale al fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U., previo avviso tramite raccomandata A/R, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23/01/2023 alle ore 9.30, in Castro Dei Volsci, in via Collevento, 11, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 23/01/2023 è convenuto oltre al sottoscritto, l'avv. Elena De Angelis (custode dell'immobile) e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria dell'immobile che ha permesso l'accesso. Il C.T.U. in presenza dell'esecutata, ha proceduto ad ispezionare l'immobile e ad effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto.

## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via Collevento, 11 - fg.24; part. 286, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 29/03/2013 l'ufficio dello stato civile del comune di Castro Dei Volsci rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Castro Dei Volsci (FR) in data 27/06/1963, ha contratto matrimonio il 02/09/1989 nel comune di Castro Dei Volsci (FR) con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ceprano il 20/09/1968.

**Annotazioni:** Con provvedimento del Tribunale di Frosinone in data 27/01/2010 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Castro Dei Volsci, In data 25-11-2019, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile. al n. 11 parte 2 serie C, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 2 parte 2 serie C, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

## CONFINI

---

Il fabbricato con corte esclusiva, confina con la particella n°470 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la particella n°554 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con via Collevento, salvo altri.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,40 mq	126,80 mq	1	126,80 mq	2,95 m	T
Portico	10,75 mq	10,75 mq	0.35	3,76 mq	2,70 m	T
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0.1	2,50 mq	0,00 m	
Cortile	195,00 mq	195,00 mq	0.02	3,90 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>136,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### Il fabbricato costituito da unico piano terra è così suddiviso:

- n°1 soggiorno avente superficie netta di 29,80 mq ;
- n°3 camera da letto avente superficie netta di(15,40+13,80+12,50)=41,70 mq;
- n°1 servizio (bagno) avente superficie netta di 9,60 mq (non conteggiato nel calcolo delle superfici);
- n°2 disimpegni avente superficie netta di (15,00+6,00)= 21,00 mq
- n°1 portico avente sup. di 10,75 mq;
- n°1 corte esclusiva di circa 260,00 mq (escluso fabbricato) di cui considerati solo 220,00 mq.

L'accesso al fabbricato avviene da via Collevento, n°11.

**N.B.** Il servizio wc realizzato dopo il 1975 e privo di titolo abilitativo ed è stato realizzato ad una distanza dai confini di circa 2,5 ml, pertanto non può essere sanato dal punto di vista urbanistico (da demolire). Non previsto dal piano regolatore del comune di Castro dei Volsci e ne tantomeno per la distanza dai fabbricati limitrofi inferiore ai 10,00 m così come previsto dal D.M. n° 1444 del 1968.

**N.B.** Sulla corte perimetrale esterna al fabbricato è presente un manufatto con struttura in blocchi di cls, avente superficie di circa 13,50 mq ed altezza di 1,80 m, adibito a pollaio, privo di titolo abilitativo, pertanto da demolire.

Si precisa inoltre che la corte perimetrale ha confini non coincidenti con quelli catastali. Forse per allineamenti realizzati con i proprietari confinanti.

La corte escluso fabbricato ha consistenza di circa 260,00 mq di cui circa 40,00 mq sono impegnati da strada di vicinato a favore di altri appezzamenti di terreno pertanto ne sono stati considerati solo 220,00 mq.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/2001 al 12/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 286 Categoria R Superficie catastale 101 mq



Dal 12/05/2002 al 02/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 286 Categoria R Superficie catastale 101 mq
Dal 02/07/2005 al 12/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 286 Categoria EU Superficie catastale 421 mq
Dal 12/07/2005 al 15/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 286 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6,5 Superficie catastale 137 mq Rendita € 302,13 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	286			A4	7	6,5	137 mq	302,13 €	T		

### Corrispondenza catastale

#### Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale del fabbricato con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7) non si riscontrano difformità ad eccezione della presenza del manufatto (pollaio) realizzato sulla corte esterna non presente in planimetria (considerato che è privo di fondamenta ed ha altezza di circa 1,80 m non va riportato in planimetria catastale).

Da sovrapposizione della mappa catastale con lo stato di fatto si evince che la corte nello stato di fatto ha forma diversa da quella riportata in planimetria catastale. Si presume che i confini siano stati allineati in modo consenzienti con i confinanti, anche perchè vi è la recinzione realizzata in muratura e rete metallica che delimita la corte.

#### Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso il comune di Castro Dei Volsci è risultato che il fabbricato pignorato costituito da unico piano terra è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo in quanto non è presente alcuna documentazione (vedasi allegato n°6). Da visura storica a terreni si evince che già dal 1977 era presente come fabbricato rurale. Da richiesta di aerofotogrammetria presso l'istituto geografico militare di Firenze è emerso che il fabbricato era già presente nell'aerofotogrammetria del 07/07/1975, dalla quale si evince che la sagoma del fabbricato a tale data non era coincidente con quella attuale, il servizio wc è stato realizzato successivamente al 1975.



Considerato che le aerofoto precedenti al 1975 risalgono al 1956-57, in quanto non sono state rinvenute altre aerofoto su tale zona risalenti al 1966/67, il sottoscritto ha considerato che la struttura potesse essere stata realizzata anche prima del settembre del 1967 così come dichiarato dal donante nell'atto di donazione del 2001 all'esecutata.

Considerato che non è stato possibile dimostrare che il fabbricato sia stato realizzato tra il settembre del 1967 ed il 1975 in quanto non sono presenti né aerofoto di tale periodo e né rinvenuti esposti presso l'archivio urbanistica del comune di Castro Dei Volsci, si può affermare che la struttura sia stata realizzata antecedentemente al primo settembre 1967 ad eccezione del servizio wc realizzato successivamente al 1975 senza titolo abilitativo e non sanabile dal punto di vista urbanistico in quanto non vi sono le distanze minime dai fabbricati e dai confini limitrofi, così come previsto dal D.M. 1444 del 1968.

## PRECISAZIONI

---

Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente prima del 1967, ad eccezione di una parte realizzata successivamente al 1975 coincidente con il locale adibito a servizio wc, per tale vano realizzato dopo il 1975, da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Castro Dei Volsci è emerso che il fabbricato è privo di qualsiasi titolo abilitativo, pertanto l'ampliamento è stato realizzato abusivamente, considerato anche la mancanza delle distanze dai confini in quanto realizzato a circa 2,50 m ed alla distanza da altri fabbricati limitrofi inferiore ai 10,00 m (così come previsto dal D.M. 1444 del 1968), non vi sono le condizioni necessarie per la possibilità di una sanatoria ai sensi degli art. 37 del D.P.R. 280/2001, pertanto è da considerare da demolire.

Da sopralluogo effettuato in data 23/01/2023 è emerso che il fabbricato presenta delle lesioni sulla muratura portante in più punti per assestamento delle fondamenta, come visibile da allegato fotografico, vedasi allegato n°3, pertanto il fabbricato necessita di ristrutturazione dal punto di vista sismico.

Sulla corte del fabbricato pignorato è presente un manufatto realizzato con blocchi di cemento dello spessore di circa 20 cm, avente una superficie di circa 13,50 mq ed altezza di 1,80 m (vedasi planimetria stato di fatto (allegato n°7.1) adibito a pollaio. Tale manufatto è stato realizzato abusivamente, per lo stesso non è presente alcun documento urbanistico, pertanto è da considerare da demolire.

Da notare che la recinzione del fabbricato ingloba oltre alla corte del fabbricato (pignorata), anche un'ulteriore particella identificata con la particella 290, non pignorata (vedasi estratto di mappa - allegato n°2), tale particella resterà di proprietà dell'esecutata la quale per accedervi dovrà realizzare un nuovo accesso sulla recinzione dal lato strada.

Si precisa inoltre che la corte perimetrale ha confini non coincidenti con quelli catastali. Forse per allineamenti realizzati con i proprietari confinanti.

La corte escluso fabbricato ha consistenza di circa 260,00 mq di cui circa 40,00 mq sono impegnati da strada di vicinato a favore di altri appezzamenti di terreno/fabbricati limitrofi, pertanto ne sono stati considerati solo 220,00 mq.

Da quanto potuto constatare sulla corte perimetrale del fabbricato non si evince alcuna fossa imhoff, da quanto detto dall'esecutata lo scarico delle acque reflue avviene su terreno confinante di altra ditta, parente dell'esecutata.



## **STATO CONSERVATIVO**

---

Il fabbricato costituito da unico piano fuori terra è stato realizzato parte prima del 1967 e parte successivamente al 1975 (servizio wc), presenta struttura portante in muratura dello spessore di circa 30 cm. Il fabbricato si presenta esternamente in mediocre stato conservativo, mentre internamente è in scarso stato conservativo. Da sopralluogo è emerso che sono presenti delle lesioni sulla muratura portante in più punti per assestamento delle fondamenta superficiali, (si consiglia un consolidamento strutturale), vedasi allegato fotografico n°3.

Le facciate esterne si presentano parte intonacate e parte con finitura a cortina.

Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è in alluminio.

L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio.

## **PARTI COMUNI**

---

L'accesso all'immobile pignorato avviene da via Collevento, n.11, attraversando la corte esclusiva perimetrale al fabbricato, attraverso portone in alluminio posto al piano terra. Da confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si evince che i confini della corte sono stati allineati pertanto lo stato dei luoghi non coincide con quello catastale, ma considerata la recinzione realizzata sul confine si presume che sia stata realizzata di comune accordo con i proprietari confinanti.

Sulla corte perimetrale pignorata per circa 40,00 mq di superficie insiste servitù di passaggio (strada di passaggio) a favore di altri terreni/fabbricati limitrofi.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Sulla corte del fabbricato pignorato identificata dalla part. 286 grava servitù di passaggio per una superficie di circa 40,00 mq, tale superficie costituisce strada di vicinato ed è utilizzata dall'esecutata e dai proprietari di appezzamenti di terreni e di fabbricati limitrofi.

In riferimento a quanto potuto constatare da visura catastale e da ispezione ipotecaria, la particella di terreno oggetto di pignoramento è gravata da usi civici. Come riportato in visura catastale sulla particella grava usufrutto per i possessori di bestiame per il diritto di pascolo fino al 03/02/2001 a favore del comune di Castro Dei Volsci.

Da verifica con ispezione ipocatastale non risulta alcun atto comprovante l'eliminazione di tale uso civico.

Da richiesta effettuata presso il comune di Castro dei Volsci la particella di terreno non risulta negli elenchi di quelle soggette ad uso civico, pertanto si è in attesa che il comune certifichi la mancanza dell'uso civico su tale particella pignorata.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura negli anni 60 e successivamente ampliata per la realizzazione del servizio wc dopo il 1975. Il fabbricato si sviluppa su unico piano fuori terra, l'accesso avviene attraverso corte esclusiva recintata. L'altezza utile interna è di 2,90 metri. I solai sono stati realizzati in laterizio, la copertura è a tetto a padiglione, i tramezzi interni sono in laterizio, il portone d'accesso è in alluminio, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, i rivestimenti dei locali servizi in mattonelle gres porcellanato.



L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia.

L'impianto termico è costituito da caldaia a gas ed elementi radianti in alluminio.

La corte intorno al fabbricato identificata sempre con la particella 286 risulta essere pignorata ad eccezione della particella 290 non pignorata che consiste in uno spigolo della corte a confine con via Collevento, pertanto resterà di proprietà dell'esecutata.

Sulla corte insiste strada di vicinato per una superficie di circa 40,00 mq.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla signora esegutata che lo utilizza come abitazione primaria.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/2001 al 15/06/2023	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Umberto Perna	03/02/2001	7090	4575
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	19/02/2001	2377	1935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	19/02/2001	544	1V		

Come da atto di donazione allegato stipulato in data 03/02/2001, il bene è stato donato dal genitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla figlia esegutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nel quale viene dichiarato che il bene è stato posseduto per oltre un ventennio dal donante.

Dalla visura storica si evince che precedentemente al 2001 i comproprietari erano ben 16 compreso il comune di Castro Dei Volsci "usufruttuario per i possessori di bestiame per il diritto di pascolo". Si evince inoltre che nel 1994 è stato effettuato un frazionamento ma gli intestati sono rimasti invariati dal 1977.

N.B. Considerato che la donazione è avvenuta in data 03/02/2021 ed il pignoramento è stato notificato in data 08/08/2022, si ha la copertura della provenienza del ventennio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 13/10/2008  
Reg. gen. 22355 - Reg. part. 3988  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 7,05 %  
Rogante: Liguori Gennaro  
Data: 01/10/2008  
N° repertorio: 49530  
N° raccolta: 11093
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Frosinone il 14/06/2016  
Reg. gen. 9949 - Reg. part. 1567  
Quota: 1/1  
Importo: € 129.733,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.866,72  
Rogante: Equitalia Sud S.p.A.  
Data: 14/06/2016  
N° repertorio: 1725  
N° raccolta: 4716
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito  
Iscritto a Frosinone il 18/10/2016  
Reg. gen. 16407 - Reg. part. 2427  
Quota: 1/1  
Importo: € 47.761,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 23.880,57  
Rogante: Equitalia servizi di riscossione  
Data: 14/10/2016  
N° repertorio: 1879  
N° raccolta: 4716
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cassino il 02/02/2017  
Reg. gen. 1641 - Reg. part. 150  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 9.561,05  
Rogante: Tribunale di Cassino  
Data: 27/01/2017  
N° repertorio: 2517



## Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 07/02/2018  
Reg. gen. 1875 - Reg. part. 1507  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 12/09/2022  
Reg. gen. 16412 - Reg. part. 13192  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da accesso agli atti presso il comune di Castro Dei Volsci è risultato che il fabbricato pignorato, costituito da unico piano terra, è privo di titolo abilitativo in quanto non è presente alcuna documentazione presso gli archivi del comune, (vedasi allegato n°6).

Il fabbricato ricade in zona edificabile "B" sottozona "B2" residenziale - satura del PRG vigente del comune di Castro Dei Volsci (vedasi allegato n°9) - stralcio del PRG e stralcio del PTPR tav. A e B).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione 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.

Da accesso agli atti presso il comune di Castro Dei Volsci è risultato che il fabbricato pignorato, costituito da unico piano terra, è privo di titolo abilitativo in quanto non è presente alcuna documentazione presso gli archivi del comune, (vedasi allegato n°6).

Per la verifica dell'epoca di realizzazione del fabbricato il sottoscritto ha richiesto aerofoto presso l'istituto geografico militare di Firenze, dalla quale è emerso tramite aerofoto del 07/07/1975 (vedasi allegato n°10), che il fabbricato era già presente ad eccezione di una parte coincidente con il vano servizio wc realizzato successivamente.

Considerato che le aerofoto precedenti al 1975 risalgono al 1956-57, in quanto non sono state rinvenute altre aerofoto su tale zona risalenti al 1966/67, il sottoscritto ha considerato che la struttura potesse essere stata realizzata anche prima del settembre del 1967 così come dichiarato dal donante nell'atto di donazione del 2001 all'esecutata.

Considerato che non è stato possibile dimostrare che il fabbricato sia stato realizzato tra il settembre del 1967 ed il 1975 in quanto non sono presenti né aerofoto di tale periodo e né rinvenuti esposti presso l'archivio urbanistica del comune di Castro Dei Volsci, si può ritenere che la struttura sia stata realizzata antecedentemente al primo settembre 1967, ad eccezione del servizio wc realizzato successivamente al 1975 senza titolo abilitativo in quanto non presente nell'aerofoto del 1975.



## Abusi riscontrati

Il vano (servizio wc) realizzato su corte, dopo il 07/07/1975, in aderenza al fabbricato esistente ed accedendovi previa trasformazione della finestra in porta, a distanza di circa 2,50 m dal confine con altra ditta, senza titolo abilitativo, lo si può ritenere abusivo, così come per il pollaio realizzato su corte esterna a distanza dal fabbricato di circa 1,20 m e quasi sul confine della corte con altra ditta.

## Sanabilità degli abusi

Sia il servizio wc realizzato in aderenza al fabbricato che il locale pollaio realizzato a circa 1,20 m dal fabbricato, non sono sanabili dal punto di vista urbanistico in quanto non vi sono le distanze minime dai fabbricati e dai confini limitrofi, così come previsto dal D.M. 1444 del 1968. Pertanto per tali opere deve essere ripristinato lo stato dei luoghi.

## 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.

## Esistenza di dichiarazione di agibilità.

Da accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Castro Dei Volsci (FR) è emerso che per il fabbricato **non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità.**

## Sanabilità delle opere:

Quantificazione oneri necessari al ripristino dello stato dei luoghi

- Stima spese demolizione e trasporto a discarica materiale di risulta servizio wc.....	€ 2.500,00
- Stima costo spese per trasformazione da porta a finestra del locale wc.....	€ 1.500,00
- Stima costo spese tecniche per presentazione Dia a sanatoria .....	€ 1.500,00
- Stima spese demolizione e trasporto a discarica materiale di risulta pollaio.....	€ 1.000,00
- stima spese per realizzazione nuovo servizio wc internamente al fabbricato .....	€ 4.000,00
- stima costo oneri concessori da versare al comune DIA a sanatoria.....	€ 1.000,00
- stima costo spese per presentazione variazione catastale .....	€ 400,00
- stima costo per certificazioni mancanti degli impianti .....	€ 2.000,00
- <b>Totale spese</b> .....	<b>€13.900,00</b>

Si stima un costo complessivo delle spese per ripristino dello stato dei luoghi comprensive di spese tecniche, variazione catastale (comprensive di IVA e Cassa) e certificazioni di **€ 17.000,00** (Euro diciassettemila/00).



## Consolidamento fondazioni

Considerato che il fabbricato ha delle lesioni sulle murature portanti in almeno 3 zone dello stesso (vedasi allegato fotografico n°3), si ritiene necessario un intervento di consolidamento strutturale in fondazione con presentazione di SCIA per ristrutturazione edilizia presso ufficio urbanistica del comune di Castro Dei Volsci e pratica presso area Regione Lazio (ex genio civile) per consolidamento fundamenta.

- Stima costo opere di scavo, consolidamento con calcestruzzo e acciaio.....	€ 10.000,00
- stima costo pratica urbanistica comprensivo di spese tecniche e dir. lavori.....	€ 4.000,00
- stima costo pratica genio civile comprensiva di versamenti e spese tecniche .....	€ 3.000,00
- stima costo relazione geologica e prove di laboratorio sui materiali .....	€ 3.000,00
- stima costi di rifacimento massetti, pavimenti, intonaci ed impianti .....	€ 10.000,00
- <b>Totale costi</b> .....	<b>€ 30.000,00</b>

Per tale intervento si stima una spesa totale (comprensiva di fornitura e messa in opera, pratica urbanistica, pratica genio civile e spese tecniche) **forfettaria di circa € 36.600,00** (Euro trentaseimilaseicento/00) comprensiva di iva.

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell' immobile quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € (17.000,00 + 36.600,00)= **€ 53.600,00** (Euro cinquantatremilaseicento/00) per il ripristino degli abusi edilizi, certificazione impianti e consolidamento in fondazione. □

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La porzione di immobile ricade in zona "B" sottozona B2 residenziale - satura del PRG vigente del comune di Castro Dei Volsci (FR) (vedasi allegato n°9).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si è riscontrato ne oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravante sull'immobile.

In riferimento agli usi civici da visura storica catastale risulta che sulla particella grava usufrutto per i possessori di bestiame per il diritto di pascolo fino al 03/02/2001 a favore del comune di Castro Dei Volsci. Alla data dell'atto di donazione da padre in figlia atto notaio Perna, del 03/02/2001, tale usufrutto viene eliminato senza essere menzionato.

Da richiesta effettuata presso l'ufficio urbanistica del comune di Castro Dei Volsci tramite PEC, da controllo effettuato sui registri presenti in comune, la part. 286 del fg. 24 **NON risulta essere gravata da usi civici**, vedasi certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico (allegato n°11).



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via Collevento, 11 - fg.24; part. 286, piano T

L'immobile oggetto di vendita è costituito da abitazione singola disposta su unico piano con corte esclusiva, situata in zona "B" sottozona "B2 - residenziale satura" del PRG del comune di Castro dei Volsci dal quale dista circa 7,00 km. L'abitazione è ubicata a circa 9,00 km dal centro storico del comune di Pastena ed a circa 35,00 km dal mare. Identificato in catasto al fg. 24 part. 286 con consistenza di 6,5 vani, è costituito da unico piano terra ed è stata realizzata prima del 1975. Considerato che il fabbricato è privo di titoli abilitativi e che non vi è documentazione fotografica che possa comprovare la sua realizzazione nell'arco degli anni dal 1956 al 1975, considerato che non sono emersi esposti inerenti all'immobile, lo si può ritenere realizzato negli anni 60 così come dichiarato nell'atto di donazione. L'accesso all'immobile avviene da via Collevento, n°11, attraversando la corte esclusiva, tramite portone in alluminio. Il fabbricato oggetto di esecuzione è adibito ad abitazione ed è costituito da due disimpegni, cucina, soggiorno, un servizio wc, n°3 camere, porticato e corte esclusiva, perimetrale al fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 286, Categoria A4

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

### Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dall'esecutata;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** considerato che si presenta rifinito in tutte le sue parti, realizzato ante 1967, pavimentato in gres porcellanato, da un min. di €/mq. 400,00 ad un max. di €/mq.1.000,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Castro Dei Volsci, per immobili residenziali in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 350,00 ad un max. di €/mq. 500,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi **corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 800,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (abitazione da ristrutturare in parte, della posizione (in zona residenziale satura del PRG del comune di Castro Dei Volsci), in stato conservativo mediocre, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.
- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni



di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (abitazione) mq. 136,96

Mq. 136,96 x € 800,00/mq. x 100% = ----- € 109.568,00

Detrazione per spese ed onorari per ripristino stato dei luoghi ----- € - 17.000,00

Detrazione per spese ed onorari consolidamento in fondazione-----€ - 36.600,00

**TOTALE -----€ 55.968,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazioni	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castro dei Volsci (FR) - via Collevento, 11 - fg.24; part. 286, piano T	136,96 mq	800,00 €/mq	€ 109.568,00	100,00%	€ 53.568,00	€ 56.000,00
Valore di stima:						€ 56.000,00

**Il probabile valore di mercato dell'immobile è pertanto pari ad € 55.968,00 arrotondabile ad € 56.000,00 (cinquantaseimila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pico, li 19/06/2023

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



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Accesso agli atti, doc. urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Planimetria stato di fatto e di confronto



- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Atto di donazione
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico - PRG -PTPR
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10 - Aerofoto del 1975 e successive
- ✓ Altri allegati - Allegato n°11 - Certificazione inesistenza di usi civici



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via Collevento, 11 - fg.24; part. 286, piano T

L'immobile oggetto di vendita è costituito da abitazione singola disposta su unico piano con corte esclusiva, situata in zona "B" sottozona "B2 - residenziale satura" del PRG del comune di Castro dei Volsci dal quale dista circa 7,00 km. L'abitazione è ubicata a circa 9,00 km dal centro storico del comune di Pastena ed a circa 35,00 km dal mare. Identificato in catasto al fg. 24 part. 286 con consistenza di 6,5 vani, è costituito da unico piano terra ed è stata realizzata prima del 1975. Considerato che il fabbricato è privo di titoli abilitativi e che non vi è documentazione fotografica che possa comprovare la sua realizzazione nell'arco degli anni dal 1956 al 1975, considerato che non sono emersi esposti inerenti all'immobile, lo si può ritenere realizzato negli anni 60 così come dichiarato nell'atto di donazione. L'accesso all'immobile avviene da via Collevento, n°11, attraversando la corte esclusiva, tramite portone in alluminio. Il fabbricato oggetto di esecuzione è adibito ad abitazione ed è costituito da due disimpegni, cucina, soggiorno, un servizio wc, n°3 camere, porticato e corte esclusiva, perimetrale al fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 24, Part. 286, Categoria A4.**

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

Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso il comune di Castro Dei Volsci è risultato che il fabbricato pignorato, costituito da unico piano terra, è privo di titolo abilitativo in quanto non è presente alcuna documentazione presso gli archivi del comune, (vedasi allegato n°6). Il fabbricato ricade in **zona edificabile "B" sottozona "B2" residenziale** - satura del PRG vigente del comune di Castro Dei Volsci (vedasi allegato n°9) - stralcio del PRG e stralcio del PTPR tav. A e B).



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Castro dei Volsci (FR) - via Collevento, 11 - fg.24; part. 286, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 286, Categoria A4	<b>Superficie</b>	136,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato costituito da unico piano fuori terra e stato realizzato parte prima del 1967 e parte successivamente al 1975 (servizio wc), presenta struttura portante in muratura dello spessore di circa 30 cm. Il fabbricato si presenta esternamente in mediocre stato conservativo, mentre internamente è in scarso stato conservativo. Da sopralluogo è emerso che sono presenti delle lesioni sulla muratura portante in più punti per assestamento delle fondamenta superficiali, (si consiglia un consolidamento strutturale), vedasi allegato fotografico n°3. Le facciate esterne si presentano parte intonacate e parte con finitura a cortina. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è in alluminio. L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di vendita è costituito da abitazione singola disposta su unico piano con corte esclusiva, situata in zona "B" sottozona "B2 - residenziale satura" del PRG del comune di Castro dei Volsci dal quale dista circa 7,00 km. L'abitazione è ubicata a circa 9,00 km dal centro storico del comune di Pastena ed a circa 35,00 km dal mare. Identificato in catasto al fg. 24 part. 286 con consistenza di 6,5 vani, è costituito da unico piano terra ed è stata realizzata prima del 1975. Considerato che il fabbricato è privo di titoli abilitativi e che non vi è documentazione fotografica che possa comprovare la sua realizzazione nell'arco degli anni dal 1956 al 1975, considerato che non sono emersi esposti inerenti all'immobile, lo si può ritenere realizzato negli anni 60 così come dichiarato nell'atto di donazione. L'accesso all'immobile avviene da via Collevento, n°11, attraversando la corte esclusiva, tramite portone in alluminio. Il fabbricato oggetto di esecuzione è adibito ad abitazione ed è costituito da due disimpegni, cucina, soggiorno, un servizio wc, n°3 camere, porticato e corte esclusiva, perimetrale al fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 13/10/2008  
Reg. gen. 22355 - Reg. part. 3988  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 7,05 %  
Rogante: Liguori Gennaro  
Data: 01/10/2008  
N° repertorio: 49530  
N° raccolta: 11093
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Frosinone il 14/06/2016  
Reg. gen. 9949 - Reg. part. 1567  
Quota: 1/1  
Importo: € 129.733,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.866,72  
Rogante: Equitalia Sud S.p.A.  
Data: 14/06/2016  
N° repertorio: 1725  
N° raccolta: 4716
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito  
Iscritto a Frosinone il 18/10/2016  
Reg. gen. 16407 - Reg. part. 2427  
Quota: 1/1  
Importo: € 47.761,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 23.880,57  
Rogante: Equitalia servizi di riscossione  
Data: 14/10/2016  
N° repertorio: 1879  
N° raccolta: 4716
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cassino il 02/02/2017  
Reg. gen. 1641 - Reg. part. 150  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 9.561,05  
Rogante: Tribunale di Cassino



Data: 27/01/2017  
N° repertorio: 2517

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 07/02/2018  
Reg. gen. 1875 - Reg. part. 1507  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 12/09/2022  
Reg. gen. 16412 - Reg. part. 13192  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

