



## TRIBUNALE DI CASSINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 197/2010

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA c/tro [REDACTED]

La Sottoscritta Dott.Arch.Emanuela Valentini , con studio tecnico a San Giorgio a Liri (FR) C.so Achille Spatuzzi 147, nell'udienza del 02/03/2011 veniva nominata C.T.U. nella procedura Esecutiva di cui all'oggetto e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito veniva a conoscenza dei quesiti e precisamente :

- Identifichi i beni immobili pignorati e li descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (comune , localita', numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in Mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed oneri gravanti sugli stessi attraverso l'esame dei certificati ipocatastali;
- Determini il valore a prezzo di mercato degli immobili pignorati;
- In caso di beni indivisi precisi il valore e la consistenza della quota spettante all' esecutato;
- Accerti la conformita' tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del Catasto, provveda in caso di difformita' o mancanza di idonea planimetria del bene , alla sua correzione o redazione **previa presentazione di opportuna istanza e relativi costi**;
- Indichi la conformita' o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica ed edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 , comma5 , o 40 comma 6 della L. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- Indichi se l'immobile e' libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento Indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

- Dica se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti, in quest'ultimo caso formando lotti dotati di autonomia, allegando planimetrie esplicative;
- Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storico o alberghieri, di vincoli di inalienabilita' o di indivisibilita', nonche' l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitu' pubbliche) di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

**E' stato svolto N. 1** sopralluogo presso i luoghi della procedura in oggetto, nonche' tutte le indagini necessarie presso i competenti uffici. In merito sono state acquisite le certificazioni catastali e le relative planimetrie. Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate differenze fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi relativamente alla distribuzione interna del piano terra destinato ad attivita' commerciale nonche' nella presenza di un portico antistante. In tale occasione si' inoltre accertato che una porzione del piano terra, precisamente una porzione del mappale 1408 sub 2 risultato concesso in fitto ad altra ditta da giugno 2010 (si allega copia contratto di fitto). Onde accertare la regolarita' edilizia si e' reso inoltre necessario svolgere ricerche in merito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Liri (FR). Sono state richieste informazioni anche all'Ufficio del Registro di Sora per la verifica del contratto di fitto.

Cio' premesso si riportano di seguito le risultanze delle operazioni peritali.

**- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:** Il bene rientrante nella procedura esecutiva in oggetto e' sito nel comune di Isola del Liri (FR) via Roma e risulta identificato nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone il 22/12/2010 al N. 25604 R.G. e di seguito elencato:

**1) UNITA' IMMOBILIARE a destinazione COMMERCIALE/RESIDENZIALE** riportato in Catasto al Foglio N. 15 mappale 1408 sub 1-2-3-4.

**- CONTESTO TERRITORIALE :** L'immobile sopra elencato e' sito nel comune di Isola del Liri (FR) e risulta ubicato in zona periferica dello stesso, lungo la viabilita' Via Roma , tratto interno al Comune della Strada Statale di collegamento tra i comuni di Isola del Liri e Castelliri , tratto che risulta caratterizzato dalla presenza di attivita' commerciali di varia natura ai piani terra dei fabbricati prospicienti la detta arteria. L'immobile risulta direttamente occupato dagli esecutati che vi svolgono da decenni in parte del piano terra un'attivita' commerciale ( [REDACTED] costituita dalla [REDACTED]

ed occupano il piano primo e sottotetto per residenza. Come sopra evidenziato una porzione del piano terra e precisamente del mappale 1408 sub 2 e' stato concesso in locazione dal giugno 2010.

**- DATI GENERALI DI DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**DATI CATASTALI :** Dalle visure svolte presso l'UTE di Frosinone il mappale 1408 sub 1-2-3-4 risulta intestato alla ditta catastale [REDACTED] nato a [REDACTED] (coniuge e genitore degli esecutati) con le seguenti caratteristiche :

**MAPPALE 1408 sub 1** - Piano Terra rappresenta la corte del fabbricato, piccolo spazio antistante lo stesso.

**MAPPALE 1408 sub 2** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza Mq 58 - Rendita € 934,58 - Corso Roma N. 227

**MAPPALE 1408 sub 3** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza Mq 60 - Rendita € 966,81 - Corso Roma N. 231

**MAPPALE 1408 sub 4** - Zona Censuaria 2 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 8 Vani - Rendita € 628,01 - Corso Roma N. 229 piano T-1-2.

**- CONTESTO URBANISTICO** : L' immobile e' parte di un complesso edilizio facente parte, urbanisticamente, della **ZONA E - Zona Agricola**- del vigente P.R.G. del Comune di Isola del Liri approvato con Delibera G.R. N. 4174 del 14/09/1976. L' area risulta sottoposta a vincolo di rispetto stradale.

**- CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE:** L'immobile in oggetto risulta articolato in : piano terra , piano primo e piano sottotetto non abitabile. Un corpo scala centrale, con accesso indipendente, disimpegna funzionalmente il piano terra dal piano primo. Presenta forma trapezoidale allungata, realizzato su un lotto di limitate dimensioni metriche, con ridotte distanze dai confini di proprieta' sul fronte principale e a confine con altre proprieta' sui restanti lati. In conseguenza di cio' gli ambienti del piano terra e del piano primo , ad uso residenziale, risultano sui prospetti laterali illuminati a mezzo di vedute e non di finestre. L'accesso al piano terra ed alla scala di servizio esclusivo al piano primo avviene direttamente dalla strada via Roma tramite piccolo spazio antistante comune, coperto da una tettoia. La struttura portante del fabbricato e' in muratura con solaio in latero cemento, mentre il sottotetto presenta struttura portante metallica con manto di copertura in lastre di Coverib. Le caratteristiche di rifinitura sono le seguenti :

**PIANO TERRA :** Catastalmente risulta articolato in N. 2 subalterni il sub 2 ed il sub 3, mentre di fatto l'assenza di pareti divisorie definisce un unico locale : inoltre una porzione del sub 2, delimitata

internamente con infissi apribili, e' stata concessa in fitto ad altra ditta. Come da dichiarazione della parte eseguita resa nel corso del sopralluogo cio' e' stato realizzato nel corso di recenti interventi di rifacimento degli arredi dell' attivita' commerciale durante i quali e' stata modificata la distribuzione interna che ha comportato anche una nuova distribuzione dei servizi igienici. Tali lavori sono stati effettuati in assenza di titolo abilitativo. Il confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo ha fatto emergere alcune differenze nella distribuzione interna del piano terra. Pertanto si e' proceduto al rilievo dell' immobile che sconta la difficolta' di una precisione centimetrica giacche' l' immobile risulta occupato da arredi dell' attivita' .L' immobile risulta adibito a bar - tabacchi con una piccola zona destinata alla preparazione di cibi di veloce consumazione : di forma rettangolare irregolare presenta solo su via Roma delle vetrine di affaccio, sui lati sono presenti vedute e piccole finestre. Le condizioni generali di manutenzione sono buone: pavimentazioni in ceramica, infissi in alluminio anodizzato con vetri termici, serrande metalliche motorizzate verso la strada, impianto elettrico-idrico-riscaldamento/condizionamento con split. Una porzione di mq 33.20 dell'intero locale (gia' destinato a sala consumazione) dal giugno 2010 risulta concessa in fitto ad altra ditta e diviso dalla residua superficie a mezzo di una porta in vetro.

**PIANO PRIMO e SOTTOTETTO :** Il corpo scala centrale con accesso indipendente sul prospetto principale collega il piano terra al primo e sottotetto : la scala presenta rivestimento in marmo. All' interno l'appartamento risulta articolato in : ingresso/corridoio di Mq 23.70, soggiorno/pranzo di Mq 34.00 , cucina di Mq 11.20, N. 3 vani letto rispettivamente di Mq 12.70-Mq 15.60-Mq 16.00, N. 1 studio/letto di Mq 20.00, N. 1 WC di Mq 6.60, N.1 ripostiglio di Mq 5.50. Sul retro e' presente una veranda ( perimetralmente chiusa con infissi in alluminio) di Mq 6.60 ove affaccia la cucina. Sul prospetto principale e' presente per tutta la lunghezza del fabbricato un balcone di Mq 11.70 su cui affacciano il soggiorno/pranzo e un vano studio/letto . Pavimentazione in marmittoni, infissi in legno b/co verniciati, vetri semplici, avvolgibili in plastica colore verde, impianti elettrici, idrici, di riscaldamento autonomo con collegamento alla rete comunale di gas-metano. Il sottotetto risulta adibito a deposito ed urbanisticamente non e' consentita per esso altra destinazione ed utilizzo. Si presenta non ultimato, privo di pavimentazione con un impianto elettrico con canalette a vista .

**CONSISTENZA :**

**PIANO TERRA :** La superficie netta utile totale e' pari a **Mq. 155.12** come di seguito specificata



- BAR CAFFETTERIA	MQ 85,30
- SALA BAR	MQ 19,20
- DEP.	MQ 9,40
- SERVIZI/DIS	MQ 8,02
- LOCALE	MQ 33,20

**PIANO PRIMO E SOTTOTETTO:** Il piano primo sviluppa una superficie netta di **Mq 145,10 + MQ 18.30** di balconi e veranda + **MQ 11.50** di corpo scala e sottotetto di **Mq 125,82** ( una parte del sottotetto non risulta praticabile ne' utilizzabile).

**COERENZE:** Strada Comunale via Roma , [REDACTED] su piu' lati, [REDACTED] salvo altri.

**REGOLARITA' EDILIZIA :** Da ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Liri si e' verificato che l'intero fabbricato, di cui l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva e' parte, e' stato regolarmente realizzato in epoca antecedente al 1967. Per esso non risultano presentate domande di sanatoria. Si e' inoltre riscontrato che il portico, a struttura metallica, antistante il piano terra , e' stato realizzato circa 15/20 anni fa come da dichiarazione delle parti. Presso l'Ufficio tecnico non risultano titoli abilitativi per la costruzione del portico ne' domande di sanatoria. Lo stesso non puo' essere sanato per mancato rispetto delle distanze dal ciglio stradale. Risulta inoltre che il piano terra destinato ad attivita' commerciale ( bar/tabacchi) e' stato oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno comportato alcune modifiche interne nella distribuzione dei servizi igienici. Tali lavori sono stati eseguiti senza alcun titolo abilitativo e per essi, trattandosi di modifiche di distribuzione interna, puo' essere presentata una SCIA in sanatoria.

**PROVENIENZA :** L'immobile e' pervenuto agli esecutati in forza di successione apertasi con il decesso in data [REDACTED] , coniuge e padre degli esecutati.

**VALORE DI MERCATO :** Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato si e' tenuto conto di : caratteristiche costruttive ed ubicazionali dell'immobile ( taglio medio, affaccio su strada a notevole traffico, ridotta presenza di zone di parcheggio per l'attivita' commerciale, ridotte superfici di illuminazioni per la zona residenziale causa la mancanza di distacchi dai confini ecc) . Sulla base delle indagini svolte, delle informazioni assunte circa il mercato immobiliare della zona presso le principali agenzie di intermediazione,

operatori del settore, uffici competenti, delle caratteristiche sopra specificate si ritiene equo applicare il seguente valore di mercato :

Loc.le COMMERCIALE	Mq	155.12 x € 1.150.00	€ 178.388,00
Appartamento	Mq	145.10 x € 750.00	€ 108.825,00
Corpo scala-veranda-balcone	Mq	29.80 x € 480.00	€ 14.304,00
Sottotetto	Mq	125.82 x € 280.00	€ 35.229,60

#### **DIRITTI ED ONERI GRAVANTI**

Sugli immobili sopra descritti , come da relazione notarile allegata al fascicolo, gravano le seguenti formalita' : ISCRIZIONE R.P. 3971 DEL 04/11/2010 IPOTECA GIUDIZIALE ISCRIZIONE - R.P. 3972 DEL 04/11/2010 IPOTECA GIUDIZIALE - ISCRIZIONE RP 3918 DEL 08/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA - TRASCRIZIONE RP 17460 DEL 22/12/2010 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE -

**FORMAZIONE LOTTI** : L' articolazione funzionale dell' immobile in Piano terra a destinazione commerciale , con accessi autonomi, e in piano primo a destinazione residenziale , con accesso da vano scala interno autonomo, consente la individuazione di lotti funzionali autonomi che consente una piu' facile collocazione sul mercato immobiliare. Si ritiene pertanto di procedere come segue :

**LOTTO N. 1** - L' immobile a piano terra a destinazione commerciale adibito a bar - tabacchi di MQ 155,12 - categoria C1 - sito in Isola del Liri (FR) via Roma con diritti di 1/2 al piccolo spazio antistante mappale 1408 sub 1 (in comune con il piano primo). In Catasto al foglio N. 15 mappale 1408 sub 2 e sub 3 . Nell' immobile sono in essere diverse attivita' commerciali in forza di contratto di fitto ( locale di Mq 33.20) e in forza di contratto di comodato ( residua porzione di Mq 121.92) . A confine con : Strada Comunale via Roma [redacted] su plu' lati, [redacted] salvo altri. **VALORE DEL LOTTO C 178.388,00.**

**LOTTO N. 2** - Immobile a destinazione residenziale costituito da piano primo e piano sottotetto non abitabile con corpo scala indipendente , con diritti di 1/2 al piccolo spazio antistante mappale 1408 sub 1 (in comune con il piano terra). Di superficie pari a MQ 145.10 l'appartamento + MQ 11.50 il corpo scala + Mq 18.30 la veranda ed il balcone + Mq 125,82 il Piano sottotetto non abitabile - categoria A/2 - sito in Isola del Liri (FR) via Roma In Catasto al foglio N. 15 mappale 1408 sub 4. A confine con : Strada Comunale via Roma , [redacted] su piu' lati, [redacted] salvo altri.

**. Valore del Lotto C 158.358,60 .**

LI 28/05/2011

IL C.T.U.

Dott. Arch. Emanuela Valentini

