
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pisani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2023 del R.G.E.

Promossa da:

*** *Omissis* ***

Contro:

*** *Omissis* ***

INCARICO

Nel corso di apposita udienza, il sottoscritto Arch. Pisani Federico, con studio in Piazza De Gasperi n.16, 03043 Cassino (FR), email : *archpisani@libero.it*, PEC : *federico.pisani@archiworldpec.it*, Tel. 338.3031362, veniva nominato dal Giudice Maria Rosaria Ciuffi, Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 15.05.2023, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato a destinazione commerciale, posto al piano terra e primo, con annessa quota indivisa di area pertinenziale urbana, sito in Castrocielo (Fr) alla Via Casilina Sud n. 191 - Loc. Capodacqua. (in catasto al F. 19, mapp. 98 sub 4, mapp. 105 sub 2, mapp. 352 sub 1 e 2).

Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione commerciale, (attualmente utilizzato come deposito/magazzino) posto al piano terra e primo, della superficie lorda complessiva di mq. 794 circa (in catasto al F. 19, mapp. 98 sub 4, mapp. 105 sub 2).

Al bene sopra descritto è annessa quota indivisa di una area esterna scoperta pertinenziale, adibita a parcheggio, della superficie di mq. 1.522 (area urbana distinta al F. 19 mapp. 352 sub 1 - Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà) e di mq. 980 (area urbana distinta al F. 19 mapp. 352 sub 2 - Quota indivisa di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà)

L'immobile pignorato, fa parte di un fabbricato ad uso commerciale a più elevazioni (P.T. + 1) con struttura portante in c.a., di edificazione risalente al 1992, dotato di area esterna adibita a parcheggio. Il collegamento tra i piani è assicurato da una scala interna in c.a. .

L'unità negoziale è sita nel Comune di Castrocielo (Fr) alla Via Casilina Sud n. 191 - Loc. Capodacqua, in zona a prevalente destinazione commerciale. La stessa risulta quasi interamente recintata ed ha accesso diretto (sia carrabile che pedonale) dalla Via Casilina .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato a destinazione commerciale, (Cat. D/8) posto al piano terra e primo, con annessa quota indivisa di area pertinenziale urbana, sito in Castrocielo (Fr) alla Via Casilina Sud n. 191 - Loc. Capodacqua. (in catasto al F. 19, mapp. 98 sub 4, mapp. 105 sub 2, mapp. 352 sub 1 e 2).

Completezza documentazione ex art. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili appartengono ai seguenti esecutati (Cfr: nota trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 24.02.2023 - N.R.G. 4156 – N.R.P. 2833) :

- ***** Omissis *****

Proprietaria per 1/1 (sui beni in catasto al F. 19 mapp. 98 sub 4 e mapp. 105 sub 2)

Proprietaria per 1/2 (sul bene in catasto al F. 19 mapp. 352 sub 1)

Proprietaria per 1/4 (sul bene in catasto al F. 19 mapp. 352 sub 2)

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

- ***** Omissis *****

per 1/1 : sulla porzione di fabbricato in catasto al F. 19 mapp. 98 sub 4 e mapp. 105 sub 2

per 1/2 : sull'area pertinenziale urbana in catasto al F. 19 mapp. 352 sub 1

per 1/4 : sull'area pertinenziale urbana in catasto al F. 19 mapp. 352 sub 2

CONFINI

L'unità negoziale confina:

LA PORZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE ha affaccio diretto su due lati (lato sud e parte del lato est) sull'area scoperta in comproprietà della stessa (in catasto al F. 19 mapp. 352 sub 1); inoltre, confina a nord con terreno distinto al F. 19 mapp. 306, ad est (la restante parte) con terreno distinto al F. 19 mapp. 302, ad ovest con la restante porzione di fabbricato distinta al F. 19 mapp. 105 sub 6 e mapp. 98 sub 4, salvo altri.

L'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA confina a nord con il fabbricato della stessa ditta e con la restante porzione di fabbricato distinta al F. 19 mapp. 98, ad ovest con la restante porzione di fabbricato distinta al F. 19 mapp. 98, a sud con la restante porzione di fabbricato distinta al F. 19 mapp. 133 la Strada statale Casilina, ad est con l'area scoperta distinta in catasto al F. 19 mapp. 358, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (Magazzino) mapp. 98 sub 1 e mapp. 105 sub 2	347,27 mq	367,02 mq	1,00	367,02 mq	3,70 m	TERRA
Locale commerciale (Magazzino) mapp. 98 sub 1 e mapp. 105 sub 2	404,14 mq	427,17 mq	1,00	427,17 mq	3,00 m	PRIMO
Terreno - Area urbana Pertinenziale scoperta Mapp. 352 sub 1	1.522 mq	1.522 mq				
Terreno - Area urbana Pertinenziale scoperta Mapp. 352 sub 2	980 mq	980 mq				
Totale superficie convenzionale:				794,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				794,19 mq		

I beni sono comodamente divisibili/frazionabili in natura.

L'unità negoziale, come detto, è costituita da una porzione di fabbricato a destinazione commerciale, dislocata su due piani (terra e primo), con annessa quota indivisa di area pertinenziale urbana, il tutto ubicato nel Comune di Castrocielo (Fr) alla Via Casilina Sud n. 191 - Loc. Capodacqua. (in catasto al F. 19, mapp. 98 sub 4, mapp. 105 sub 2, mapp. 352 sub 1 e 2) . La porzione a destinazione commerciale, (in catasto al F. 19, mapp. 98 sub 4 e mapp. 105 sub 2) risulta attualmente utilizzata come deposito/magazzino ed ha una superficie lorda complessiva di mq. 794 circa.

Al bene descritto è annessa quota indivisa di **una area esterna scoperta pertinenziale, adibita a parcheggio**, della superficie complessiva di mq. 2502 [mq. 1.522 l'area urbana distinta al F. 19 mapp. 352 sub 1 - (per ½ della piena proprietà) e mq. 980 area urbana distinta al F. 19 mapp. 352 sub 2 - (per ¼ della piena proprietà)]

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26.06.2017 al 01.11.2023 (data visura)	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 19 Part. 105 sub 2 – Part. 98 sub 4
Dal 12.05.2016 al 26.06.2017	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 19 Part. 105 sub 2 – Part. 98 sub 4
Dal 20.01.2005 al 12.05.2016	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 19 Part. 105 sub 2 – Part. 98 sub 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26.06.2017 al 01.11.2023 (data visura)	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 19 Part. 352 sub 1
Dal 12.05.2016 al 26.06.2017	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 19 Part. 352 sub 1
Dal 15.04.2016 al 12.05.2016	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 19 Part. 352 sub 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26.06.2017 al 01.11.2023 (data visura)	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 19 Part. 352 sub 2
Dal 12.05.2016 al 26.06.2017	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 19 Part. 352 sub 2
Dal 15.04.2016 al 12.05.2016	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 19 Part. 352 sub 2

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
	19	98	4		D/8				1.272,00	T-1	
	19	105	2		D/8				3.790,00	T-1	
	19	352	1		F/1		1.522 mq				
	19	352	2		F/1		980 mq				

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, **non è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale**. Detta circostanza verrà puntualizzata nella successiva sezione "regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo non risultava occupato da terzi. L'accesso all'immobile è stato consentito dal Sig. ***** Omissis *****, legale rappresentante della Soc. ***** Omissis *****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto con più proprietari e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; da quanto potuto accertare, non esiste copia del regolamento condominiale, né delle tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già anticipato, trattasi di porzione di fabbricato a destinazione commerciale, attualmente utilizzato come deposito/magazzino di vecchie rimanenze di arredo appartenenti alla società esecutata, distribuito su due piani, (terra e primo), della superficie lorda complessiva di mq. 794 circa. L'unità negoziale è sita nel Comune di Castrocielo (Fr) alla Via Casilina Sud n. 191 - Loc. Capodacqua, in zona a prevalente destinazione commerciale.

L'immobile pignorato, ha struttura portante in c.a., solai in c.a. e laterizio, infissi in metallo, pavimento prevalentemente in laminato "simil-parquet" (a copertura del pavimento esistente); le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte ancora a grezzo, prive di intonaci e finiture. Il collegamento tra i piani è assicurato da una scala interna in c.a. ubicata su un lato dell'edificio. Il locale è dotato del solo impianto di illuminazione; è privo di impianti idrosanitari e di servizi igienici.

L'altezza interna (al netto delle parti controsoffittate) è di mt. 3.70 circa al Piano Terra e di mt. 3.00 circa al piano primo. L'edificazione della porzione di fabbricato risale al 1994, ed è stata eseguita in più fasi temporali in base ai titoli edilizi rilasciati dal Comune. Come detto l'unità negoziale è parte di un complesso edilizio costituito da più immobili, la cui edificazione è iniziata nel 1988.

Al fabbricato è annessa quota indivisa di una area esterna scoperta pertinenziale, adibita a parcheggio, della superficie complessiva di mq. 2.502, quasi interamente recintata e con accesso diretto (sia carrabile che pedonale) dalla Via Casilina .

Le condizioni di manutenzione generale sia interne che esterne sono buone, come si evince dal rilievo fotografico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, l'immobile non era occupato; risultava comunque utilizzato come deposito/magazzino di vecchie rimanenze di arredo, appartenenti alla società esecutata, come dichiarato dall'amministratore ivi presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12.05.2016 al 26.06.2017	*** Omissis *** Immobili in Catasto Fabbricati Fig. 19 Part. 98 sub 4, Part. 352 sub 1 e sub 2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** Omissis *** in Frosinone	12.05.2016	236814	15622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	13.05.2016	7878	5777
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12.05.2016 ad	*** Omissis ***	Compravendita			

oggi (data visura)	Immobili in Catasto Fabbricati Fg. 19 Part. 105 sub 2	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** Omissis *** in Frosinone	12.05.2016	236814	15622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	13.05.2016	7879	5778
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12.05.2016 ad oggi (data visura)	*** Omissis *** Immobili in Catasto Fabbricati Fg. 19 Part. 98 sub 4, Part. 352 sub 1 e sub 2, Part. 105 sub 2	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** Omissis *** Cassino	26.06.2017	9149	5665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Frosinone	24.07.2017	11851	9190		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 03.11.2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni pignorati:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 13/05/2016

Registro Particolare 1248 - Registro Generale 7880

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Pubblico ufficiale *** Omissis *** in Frosinone

Repertorio 236815/15623 del 12/05/2016

A favore di : *** *Omissis* *** Società Cooperativa per azioni *** *Omissis* ***

Contro : *** *Omissis* ***

ISCRIZIONE del 25/05/2018

Registro Particolare 1191 - Registro Generale 8587

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale *** *Omissis* ***

Repertorio 430/2018 del 11/05/2018

A favore di : *** *Omissis* ***

Contro : *** *Omissis* ***

ISCRIZIONE del 28/02/2019

Registro Particolare 433 - Registro Generale 3393

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Pubblico ufficiale *** *Omissis* ***

Repertorio 3784/4719 del 27/02/2019

Importo : €. 69.043,90

A favore di : *** *Omissis* ***

Contro : *** *Omissis* ***

ISCRIZIONE del 06/05/2022

Registro Particolare 775 - Registro Generale 8034

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Pubblico ufficiale *** *Omissis* ***

Repertorio 4780/4722 del 04/05/2022

Importo : €. 45.693,83

A favore di : *** *Omissis* ***

Contro : *** *Omissis* ***

ISCRIZIONE del 07/02/2023

Registro Particolare 162 - Registro Generale 2695

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale *** *Omissis* ***

Repertorio 7/2020 del 02/01/2020

Importo : €. 13.064,00

A favore di : *** *Omissis* ***

Contro : *** *Omissis* ***

ISCRIZIONE del 07/02/2023

Registro Particolare 163 - Registro Generale 2696

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale *** *Omissis* ***

Repertorio 202/2020 del 20/01/2020

Importo : €. 5.283,45

A favore di : *** *Omissis* ***

Contro : *** *Omissis* ***

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 24/02/2023

Registro Particolare 2833 - Registro Generale 4156

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale *** *Omissis* ***

Repertorio 325 del 16/02/2023

A favore di : *** *Omissis* ***

Contro : *** *Omissis* ***

NORMATIVA URBANISTICA

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa degli immobili in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Castrocielo.

Si evidenzia, in maniera riassuntiva, la posizione urbanistico - edilizia degli immobili .

Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area su cui è ubicata la porzione di fabbricato e l'area scoperta annessa, le stesse ricadono secondo le indicazioni contenute nel vigente PRG del Comune di Castrocielo, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 895 del 25.10.2005, (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.1 del 10.01.2006) in **“zona D : produttiva”** **“sottozona D3 – Commerciale – Artigianale”** di cui all'art. 56 delle N.T.A. con i seguenti parametri ed indici edilizi (in sintesi):

Destinazione d'uso : artigianale – servizi commerciali – esposizione e vendita – attrezzature private di uso pubblico – ricettività – verde pubblico e privato ecc.

Indice di edificabilità fondiaria IF : MC/MQ. 1,50.

Lotto minimo : mq. 3000,00.

Sup. coperta max : 35%

Altezza massima : mt. 7,50

L'area su cui giace il fabbricato, (limitatamente alla porzione individuata al F. 19 mapp. 98 sub 4) e le aree scoperte (F. 19 mapp. 352 sub 1 e 2) ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico previsto dal P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) ai sensi del D.Lgs.42/2004 e della L.R. 24/1998, in quanto comprese nella fascia di rispetto di 100 metri dalla S.R. Casilina (Vincolo Archeologico) .

Cfr: Tav. B del vigente P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) - aree ed immobili tipizzati del Piano Paesaggistico - art.134 co.1 lett.C del D.Lvo 42/04 - Beni lineari testimonianza di caratteri identitati archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di mt. 100 (art. 13 comma 3 lett. a L.R. 24/98);

Non sono presenti altri vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti altri vincoli artistici, storici o alberghieri, rispetto a quanto sopra indicato. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non è stato reperito il certificato di agibilità.

Secondo le informazioni e la documentazione acquisite presso il Comune di Castrocielo, l'edificazione dell'intero compendio immobiliare, di cui fa parte la porzione di immobile oggetto di pignoramento, è avvenuta a partire dal 1988 a seguito di rilascio della C.E. n. 105 del 23.12.1988 e succ. C.E. in Variante n. 41 del 26.05.1989. Successivamente sono stati rilasciati ulteriori titoli edilizi per cambio d'uso (C.E. n. 57 del 27.12.1990) e per una diversa distribuzione interna.

Per quanto concerne specificatamente porzione di immobile oggetto di pignoramento, (in catasto al F. 19 mapp. 98 sub 4 e 105 sub 2) l'edificazione è avvenuta a seguito del rilascio dei seguenti titoli:

- **Concessione Edilizia n. 53 del 06.03.1994** rilasciata dal Comune di Castrocielo al Sig. ***** Omissis *****, (proprietario del terreno unitamente alla Sig. ***** Omissis *****), per la realizzazione di un portico al fabbricato commerciale autorizzato con C.E. n. 57 del 27.12.1990 e chiusura parziale della tettoia autorizzata con C.E. n. 10 del 06.03.1992, in Via Casilina Loc. La Torre.
- **Concessione Edilizia n. 40 del 08.05.1995** rilasciata dal Comune di Castrocielo al Sig. ***** Omissis *****, per la chiusura della tettoia autorizzata con C.E. n. 53 del 06.03.1994 e per la chiusura totale della tettoia autorizzata con C.E. n. 10 del 06.03.1992, in Via Casilina Loc. La Torre.
- **Concessione Edilizia n. 28 del 17.05.1999** rilasciata dal Comune di Castrocielo al Sig. ***** Omissis *****, per la sopraelevazione (realizzazione piano primo) al fabbricato autorizzato con C.E. n. 10 del 06.03.1992, C.E. n. 53 del 06.03.1994, e C.E. n.40 del 08.05.1995, nonché per il cambio di destinazione d'uso del piano terra, da deposito a locale per esposizione e vendita dello stesso fabbricato, in Via Casilina Loc. La Torre.
- **D.I.A. Tardiva** per interventi eseguiti in assenza di Denunci di Inizio Attività, assentita con prot. 776 del 09.02.2009;
- **C.I.L.A.** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per lavori di manutenzione straordinaria del preesistente fabbricato a destinazione commerciale, assentita con prot. 1494 del 23.02.2016

Dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, costituita dai predetti titoli edilizi, sono **state riscontrate lievi difformità** costituite essenzialmente da opere interne, (senza modifica delle superfici complessive, dei volumi ed ogni altro parametro edilizio) quali la realizzazione di **tramezzature in cartongesso/legno** (in parte non del tutto completate e rifinite) eseguite prevalentemente per la creazione di un vano deposito al piano terra, schermare l'ingresso alla scala e per l'esposizione di mobili ed arredi al P.primo.

L'immobile è stato infatti in passato utilizzato come magazzino (nella parte al piano terra) e per esposizione di mobili ed arredi (nella parte al piano primo). All'atto del sopralluogo erano infatti ancora presenti all'interno vecchie rimanenze di arredo, appartenenti alla società esecutata, titolare di una rivendita di mobili ed arredi come dichiarato dall'amministratore ivi presente.

Sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, le suddette opere, talune realizzate con materiali di facile amovibilità, sono considerate di lieve entità. Le stesse non hanno infatti comportato variazioni alle superfici, al volume ed alla destinazione d'uso del locale, né peraltro, hanno influito sull'aspetto esteriore e sulla staticità dell'immobile.

Esse non possono comunque essere incluse nell'ambito della c.d. attività edilizia libera, previste dall'art.6 del DPR 380/2001, come si evince dalla norma; sono invece inquadrabili nella tipologia delle c.d. opere di manutenzione straordinaria, previste dall'art. 3 comma 1 lett.b) del D.P.R. n. 380/82001 (T.U. dell'Edilizia), tra cui è compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, senza riguardare le parti strutturali dell'edificio. (Attività n. 3, Tabella A, Sez. II, d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222).

Per la sanatoria di dette opere interne, così come disposto dall'art. 6-bis commi 1 e 2 del citato T.U., è necessaria la presentazione all'amministrazione comunale, di una Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (C.I.L.A.), c.d. *Tardiva* da parte di un tecnico abilitato, corredata del relativo elaborato grafico e delle ulteriori indicazioni.

Gli oneri economici per la citata sanatoria, vengono sinteticamente stimati in €2.500,00 (per sanzioni amministrative, diritti di segreteria, spese tecniche generali). La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, come nel caso che ci occupa, comporta infatti la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. 15/2008.

E' stata inoltre considerata l'eventuale possibilità, in luogo della sanatoria, **di rimuovere le pareti in cartongesso/legno ivi presenti e restituire pertanto la legittimità all'immobile**, sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto l'aspetto catastale, anche se, in merito a questo ultimo aspetto, trattasi come detto di lievi variazioni aventi scarsa incidenza sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe.

Sono stati quindi individuati anche gli oneri economici per la rimozione e per lo smaltimento dei pannelli in cartongesso/legno presenti nell'immobile, sinteticamente stimati in €2.500,00 che andranno ovviamente detratti dal valore del bene.

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 l'impianto termico.
- Non esiste l'impianto idrico.

Per il predetto immobile può essere omessa l'allegazione dell'APE trattandosi di fabbricato adibito a deposito, privo di impianto di riscaldamento, non destinato a permanenza di persone, che non deve garantire alcun comfort abitativo (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, ecc.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto potuto accertare, non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato a destinazione commerciale, attualmente utilizzato come deposito/magazzino, della superficie lorda complessiva di mq. 794 circa distribuita su due piani (piano terra e primo) ubicato in Castrocielo (Fr) alla Via Casilina Sud n. 191 - Loc. Capodacqua. (In catasto al F. 19, mapp. 98 sub 4, mapp. 105 sub 2).

Al bene sopra descritto, è annessa, quota indivisa di una area esterna scoperta pertinenziale, di natura edificabile, adibita a parcheggio, della superficie di mq. 1.522 (area urbana distinta al F. 19 mapp. 352 sub 1 – Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà) e di mq. 980 (area urbana distinta al F. 19 mapp. 352 sub 2 – Quota indivisa di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà). L'immobile pignorato, fa parte di un fabbricato ad uso commerciale a più elevazioni (P.T. + 1) con struttura portante in c.a., di edificazione risalente al 1992, dotato di area esterna adibita a parcheggio. Il collegamento tra i piani è assicurato da una scala interna in c.a. .

L'unità negoziale è sita nel Comune di Castrocielo (Fr) alla Via Casilina Sud n. 191 - Loc. Capodacqua, in zona a prevalente destinazione commerciale. La stessa risulta quasi interamente recintata ed ha accesso diretto (sia carrabile che pedonale) dalla Via Casilina .

L'immobile viene posto in vendita:

- per il diritto di Proprietà (1/1) sulla porzione di fabbricato a destinazione commerciale, (In catasto al F. 19, mapp. 98 sub 4, mapp. 105 sub 2).
- per il diritto di Proprietà (1/2) sull'area urbana di mq. 1.522 (In Catasto al F. 19 mapp. 352 sub 1)
- per il diritto di Proprietà (1/4) sull'area urbana di mq. 980 (In Catasto al F. 19 mapp. 352 sub 2)

Valore commerciale dei beni

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi simili caratteristiche presso agenzie immobiliari operanti nel comune di appartenenza, confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agazia del Territorio (dati relativi al secondo semestre del 2022) per la zona in esame.

Per quanto riguarda i terreni ricadenti nella medesima zona di PRG ed aventi simili caratteristiche, non è stato possibile reperire, atti di compravendita né prezzi di esproprio di dette aree.

E' stato invece acquisito il valore di riferimento (valore venale in comune commercio) delle aree fabbricabili in zona D/3 (dello stesso tipo di quella in esame) stabilito dal Comune di Castrocielo ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU, così come stabilito dall'art. 13 del D.L.n. 201/2011, convertito in legge con n.214/2011.

In base a tali criteri, il Comune ha definito i valori medi di mercato delle aree fabbricabili, al fine di ottenere uno strumento utilizzabile per il calcolo dell'imposta dell'anno in corso. Per aree fabbricabili in zona D/3 di PRG, come per il caso che ci occupa, il Comune di Castrocielo ha indistintamente stabilito, ai fini dell'IMU, il valore medio di €. 20.00/mq.

Dall'esame dei titoli edilizi, si è desunto comunque che il terreno in questione, sebbene ricompreso in zona D/3 produttiva, non è dotato di una propria potenzialità edificatoria, avendo contribuito in passato alla realizzazione del compendio commerciale, attraverso l'applicazione dell'indice edilizio fondiario.

Ciò esposto, i prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Tra 700,00 €/mq. e 900,00 €/mq. = €/mq. 800,00 per il fabbricato

Tra 15,00 €/mq. e 20,00 €/mq. = €/mq. 17,50 per l'area esterna

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato commerciale	794,19 mq	800,00 €/mq	€ 599.352,00	1/1	€ 599.352,00
Bene N° 1 - Area urbana Pertinenziale scoperta	1.522 mq	17,50 €/mq	€ 26.635,00	1/2	€ 13.317,50
Bene N° 1 - Area urbana Pertinenziale scoperta	980 mq	17,50 €/mq	€ 17.150,00	1/4	€ 4.287,50
				Valore di stima:	€ 616.957,00

Valore di stima del bene: € 616.957,00

Come specificato nella apposita sezione "regolarità edilizia" sono state riscontrate delle lievi difformità nell'immobile, peraltro sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Sono stati pertanto individuati gli oneri economici **per la sanatoria e, alternativamente, per la rimozione** delle pareti in cartongesso/legno, sinteticamente stimati in €. 2.500,00 circa omnicomprendivi, che vanno ovviamente detratti dal valore del bene sopra determinato.

Pertanto il valore finale è pari a : € 616.957,00 - € 2.500,00 = € 614.457,00

CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE

E' stato richiesto inoltre di determinare il valore locativo del bene .

Il quesito prevede specificatamente che, nel caso in cui il bene oggetto di esecuzione non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, deve essere indicato il valore locativo del bene pignorato.

Il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica, ovvero costituisca seconda casa.

Calcolo del valore locativo.

La determinazione del canone di locazione mensile può essere effettuata normalmente tramite due distinti metodi di stima:

- il primo **metodo (diretto)** è il cosiddetto "**metodo sintetico comparativo**" che conduce alla definizione dell'affitto/canone di locazione facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare;
- il secondo **metodo (indiretto)**, considerato che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, consiste, invece, nel determinare il suo reddito in funzione del valore e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento. Il valore locativo dell'immobile in questo procedimento sarà determinato dalla formula: $R = V \times r$ dove: R = valore locativo dell'immobile; V = valore venale o di mercato del bene; r = saggio di capitalizzazione costante illimitato.

Per procedere alla determinazione del più probabile valore locativo attraverso il **metodo diretto** occorre considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. E' inoltre necessario ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie fabbricati a destinazione produttiva (magazzino/deposito), che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di locazione mensile di immobili aventi caratteristiche simili a quello in argomento, presso agenzie immobiliari operanti nel comune di appartenenza e in comuni limitrofi, presso testimoni privilegiati, individuati fra gli operatori del settore, tecnici, e professionisti.

L'accertamento di locazioni inerenti ad immobili produttivi ha permesso di determinare il canone di locazione attraverso la metodologia diretta. Non è stato pertanto necessario procedere alla determinazione del canone indirettamente (secondo metodo) e cioè in funzione del valore dell'immobile e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento .

Sulla base di quanto accertato, i **prezzi di locazione mensile** attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

tra 0,50 €/mq. e 1,00 €/mq. = €/mq. 0,75 (quotazione media mensile)

il più probabile valore locativo è pari a : mq. 794 x 0.75 = €. 595,00 mensili

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.

Cassino, 03.11.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Federico Pisani

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato a destinazione commerciale, attualmente utilizzato come deposito/magazzino, della superficie lorda complessiva di mq. 794 circa distribuita su due piani (piano terra e primo) ubicato in Castrocielo (Fr) alla Via Casilina Sud n. 191 - Loc. Capodacqua. (In catasto al F. 19, mapp. 98 sub 4, mapp. 105 sub 2).

Al bene sopra descritto, è annessa, quota indivisa di una area esterna scoperta pertinenziale, di natura edificabile, adibita a parcheggio, della superficie di mq. 1.522 (area urbana distinta al F. 19 mapp. 352 sub 1 – Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà) e di mq. 980 (area urbana distinta al F. 19 mapp. 352 sub 2 – Quota indivisa di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà).

L'immobile pignorato, fa parte di un fabbricato ad uso commerciale a più elevazioni (P.T. + 1) con struttura portante in c.a., di edificazione risalente al 1992, dotato di area esterna adibita a parcheggio. Il collegamento tra i piani è assicurato da una scala interna in c.a. .

L'unità negoziale è sita nel Comune di Castrocielo (Fr) alla Via Casilina Sud n. 191 - Loc. Capodacqua, in zona a prevalente destinazione commerciale. La stessa risulta quasi interamente recintata ed ha accesso diretto (sia carrabile che pedonale) dalla Via Casilina .

L'immobile viene posto in vendita:

- per il diritto di Proprietà (1/1) sulla porzione di fabbricato a destinazione commerciale, (In catasto al F. 19, mapp. 98 sub 4, mapp. 105 sub 2).
- per il diritto di Proprietà (1/2) sull'area urbana di mq. 1.522 (In Catasto al F. 19 mapp. 352 sub 1)
- per il diritto di Proprietà (1/4) sull'area urbana di mq. 980 (In Catasto al F. 19 mapp. 352 sub 2)