
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarponi Paola

Esecuzione Immobiliare 27/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Olivone 2/A, P1, con lastrico solare destinato a terrazzo.....	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Olivone 2/A, PT, con annesso deposito e lastrico solare al P1.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini.....	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione.....	17

Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	25

INCARICO

All'udienza del 23/07/2020, il sottoscritto Ing. Scarponi Paola, con studio in Via Licinio Refice, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email p.scarponi@hotmail.it, PEC paola.scarponi@ingpec.eu, Tel. 0775 291997, Fax 0775 291997, 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** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Olivone 2/A, piano 1, con lastrico solare destinato a terrazzo.
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Olivone 2/A, piano T, con annesso locale deposito al PT e lastrico solare al P1.

L'avviso di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alle parti a mezzo Raccomandata 1 A/R. La scrivente, recatasi presso il bene oggetto di pignoramento il giorno 01/10/2020, unitamente al Custode nominato **** Omissis ****, riscontrava la presenza della debitrice esecutata, che acconsentiva allo svolgimento delle operazioni peritali (cfr. all. N°1 – Verbali di sopralluogo)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA OLIVONE 2/A, P1, CON LASTRICO SOLARE DESTINATO A TERRAZZO.

Trattasi di appartamento distinto al N.C.E.U. nel FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 6, ubicato al piano primo di un fabbricato sviluppato su tre livelli, sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano - località Girate. L'accesso al fabbricato, ubicato in zona periferica a prevalente carattere residenziale, avviene direttamente da Strada Provinciale Via Olivone, su ampio cortile di pertinenza destinato a parcheggio, comune anche all'unità ubicata al piano secondo (non oggetto di procedura), all'attività commerciale ubicata al piano terra, SUB. 12, ed al locale al SUB. 13, appartenenti alla stessa proprietà ed oggetto di procedura esecutiva.

L'appartamento, esposto su tutti e quattro i lati, ha accesso mediante scala (SUB. 2), comune con l'unità ubicata al piano secondo; internamente è composto da ingresso, ampia cucina con adiacente soggiorno, disimpegno, tre camere di cui una con annesso bagno e cabina armadio, due bagni e piccolo ripostiglio. L'appartamento è dotato, inoltre, di un ampio terrazzo (SUB. 14 - lastrico solare) che lambisce i lati N-O e S-O. Nel suo complesso, l'unità è caratterizzata da uno stato di conservazione e manutenzione molto buono, con finiture di ottimo livello.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) - VIA OLIVONE 2/A, PT, CON ANNESSO DEPOSITO E LASTRICO SOLARE AL P1

Locale commerciale distinto al N.C.E.U. nel FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 12, con annesso deposito identificato dal SUB. 13, sito in zona periferica a prevalente carattere residenziale, del Comune di Monte San Giovanni Campano - località Girate, lungo la Strada Provinciale 100 - Via Olivone.

L'accesso avviene direttamente da strada, su ampio cortile di pertinenza destinato a parcheggio, comune anche all'appartamento al piano primo (SUB. 6) appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura esecutiva, ed all'unità ubicata al piano secondo (non oggetto di procedura).

Il locale commerciale oggetto di valutazione è composto da due corpi tra loro adiacenti; il corpo originario che risale agli anni 70', è stato successivamente ampliato a partire dal 2013, con un ulteriore locale avente maggiore consistenza. Attualmente il suddetto locale è destinato a

supermercato, che trovasi in buone condizioni di manutenzione e conservazione. In aderenza al locale commerciale, il deposito identificato dal SUB. 13, completa la proprietà al piano terra.

Si precisa che, il locale al SUB. 12 risulta difforme rispetto ai titoli autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano relativamente ad una maggiore consistenza (circa 30 mq.) oltre al cambio di destinazione d'uso di una zona destinata a deposito, SUB. 13. Prevedendo il ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto autorizzato, le superfici in ampliamento non saranno calcolate ai fini della valutazione dell'immobile.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Olivone 2/A, P1, con lastrico solare destinato a terrazzo.

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 oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La scrivente ha acquisito, presso il competente ufficio del Comune di Monte San Giovanni Campano, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginale del debitore esecutato, dal quale emerge che con Atto del 14.02.2013 a rogito Notaio MENGHI Daniela, i coniugi **** Omissis ****, hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. all. N° 2 - Estratto di matrimonio)

CONFINI

La particella catastale 230 al FOGLIO 28, di cui è parte l'unità pignorata confina:

- lato NORD con la PART. 1032, appartenente alla stessa proprietà e non oggetto di procedura esecutiva;
- lato SUD con Strada provinciale - via Olivone;
- lato EST con la PART. 943 di proprietà **** Omissis ****.

L'abitazione pignorata, distinta al SUB. 6 confina, con il corpo scala SUB 2 (BCNC) e con il lastrico solare SUB. 14 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	192,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	2,90 m	1
Balcone	27,50 mq	27,50 mq	0,25	6,90 mq	0,00 m	1
Lastrico solare SUB. 14	397,00 mq	397,00 mq	0,15	59,55 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				306,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				306,45 mq		

L'appartamento al SUB. 6, che occupa tutto il piano della palazzina, è composto da ingresso, cucina open space con adiacente soggiorno, piccolo ripostiglio ed un bagno; dall'ingresso si accede inoltre alla zona notte composta da tre camere e due bagni, di cui uno all'interno della camera padronale con adiacente piccola cabina armadio.

L'appartamento è dotato inoltre di due balconi sui lati N-E e S-E, oltre un ampio terrazzo (SUB.14) che lambisce i lati N-O e S-O.

Il lastrico, praticabile e pavimentato, porzione della copertura del supermercato al piano terra, è accessibile esclusivamente dall'appartamento, e ne costituisce di fatto estensione e integrazione.

Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato. (cfr. all. N° 3 – Documentazione fotografica)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Appartamento FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2003 al 14/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 230, Sub. 6 Categoria C Piano 1
Dal 14/02/2006 al 19/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 230, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 548,74 Piano 1
Dal 19/09/2007 al 17/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 230, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 255 mq Rendita € 548,74 Piano 1
Dal 17/10/2013 al 19/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 230, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 548,74 Piano 1
Dal 19/09/2015 al 01/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 230, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 255 mq Rendita € 548,74 Piano 1

Per completezza si riportano ulteriori dati catastali (cfr. all. N°4 - Certificati catastali):

- COSTITUZIONE del 05/02/2003 prot. n. 20932 in atti dal 05.02.2003;
- ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO del 19/09/2007 prot. n. FR0367895 in atti dal 19/09/2007 (n. 21857.1/2007);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dati di superficie.

Lastrico solare FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/2016 al 01/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 230, Sub. 4 Categoria F5 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	230	6	2	A2	4	8,5 vani	255 mq	548,74 €	1	
	28	230	14		F5		397			1	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato sono emerse lievi difformità planimetriche rispetto alla planimetria catastale (cfr. all. N°5 – Planimetria catastale SUB.6).

Dette difformità richiederanno l'aggiornamento dell'attuale planimetria catastale, previa regolarizzazione anche della posizione urbanistica.

Il costo da sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale è stimato in circa € 650,00, ripartiti in:

- Spese Tecniche comprensivo di Oneri di legge € 600,00;
- Diritti erariali per aggiornamento DOCFA € 50,00.

Totale somme per aggiornamento catastale: € 650,00

PRECISAZIONI

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente è completa; la stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dalla sottoscritta) agli Uffici Preposti e verificata. (cfr. allegato N°12 – Ispezioni ipotecarie)

PATTI

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata acquisita la Scrittura privata di "Accordo tra proprietari per l'edificazione a confine", tra i proprietari delle PARTICELLE 216 e 230 del Foglio 28.

Tale accordo, registrato il 5 gennaio 2016, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Sora, prevede la possibilità di edificare a confine tra le due proprietà.

Nell'eventualità di alienazione degli immobili, la scrittura medesima dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento delle proprietà. (cfr. all. N°6 – Scrittura privata).

STATO CONSERVATIVO

Alla data dei sopralluoghi l'immobile si presentava, internamente ed esternamente, in stato di conservazione e manutenzione, molto buono.

PARTI COMUNI

Il bene al SUB. 6 condivide con l'appartamento al piano secondo la scala di accesso (SUB. 2 BCNC), nonché la corte comune di pertinenza, adibita a piazzale, che ha accesso direttamente dalla strada provinciale (via Olivone).

A seguito del sopralluogo effettuato si è rilevato, come anche rappresentato dall'esecutato, che l'utenza relativa alla fornitura idrica è unica per tutti i beni oggetto di procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data degli accessi sui luoghi, effettuati il 01/10/2020 e 08/02/2021, l'immobile pignorato, si presentava in stato di conservazione molto buono.

La struttura portante è in muratura, i solai di piano in laterocemento e le tamponature sono in laterizio, la copertura è a due falde realizzata con struttura in laterocemento e soprastante manto di tegole.

Per quanto attiene alle finiture si rappresenta che le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate; internamente risultano tinteggiate ed intonacate al civile di buon livello.

La pavimentazione interna dell'abitazione è realizzata in gres, come il rivestimento di bagno e cucina, la zona notte presenta pavimentazione in parquet; i balconi risultano pavimentati come l'ampio terrazzo, individuato dal SUB. 14.

Il bene in oggetto è dotato di infissi in legno con persiane in metallo, il portone è del tipo blindato, le porte interne sono in legno. L'unità è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari: impianto elettrico, idricosanitario e termoidraulico, dei quali non si è a conoscenza delle relative certificazioni e/o idoneità come per Legge.

Altezza utile interna dell'abitazione è pari a mt. 2,90.

STATO DI OCCUPAZIONE

Appartamento FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 6

All'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'appartamento al piano primo risulta occupato dalla debitrice eseguita come abitazione.

La scrivente ha acquisito presso il competente ufficio del Comune di Monte San Giovanni Campano, il certificato di residenza della **** Omissis **** dal quale emerge l'iscrizione della debitrice eseguita nell'anagrafe della popolazione residente. (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici).

Lastrico solare FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 14

Alla data dei sopralluoghi, l'immobile risultava occupato dalla debitrice eseguita come pertinenza dell'abitazione. Non si è riscontrata l'esistenza di contratti di locazione in essere.

DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Trattandosi di un lastrico solare praticabile ad uso esclusivo, nel calcolo del valore di mercato si procederà a ragguagliare la superficie del lastrico, indicata nella percentuale del 30% della superficie reale fino a 25 mq. e nella percentuale del 10 % per la quota eccedente i 25 mq., per una superficie ragguagliata di **mq. 44,00** circa.

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile di riferimento, si è provveduto ad effettuare un'analisi accurata del mercato immobiliare, ricercando quotazioni delle locazioni di immobili, nella fattispecie destinate a residenza. I valori reperiti dalle indagini dirette risultano piuttosto in linea con quelli raccolti dalle indagini indirette; da indagini esperite presso operatori del settore si è riscontrato un valore medio, variabile nell'ordine di circa € 1,00/mq.

Per quanto sopra il valore locativo risulta pari a:

- mq. 44,00 x € 1,00/mq = **€ 44,00 mensili - € 528,00 annuali**

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1976 al 14/02/2006	**** Omissis ****	Attribuzione in divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amilcare Loyola	20/02/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	16/03/1976	3998	3641
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/02/2006 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Ferrara Guido	14/02/2006	30002		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	13/03/2006	5000	3388	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/07/2007 al 23/11/2009	**** Omissis ****	Atto amministrativo - Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			19/07/2007	20	2007	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	23/07/2007	21621	12265	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/11/2009 al 31/07/2010	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Retrocessione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			23/11/2009	24		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	11/12/2009	28303	21295	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/07/2010 al 18/04/2014	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Labate Roberto	31/07/2010	326423	58463	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
C.C. dei R.R. Immobiliari di	09/08/2010	17544	11932			

		frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2010 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	31/07/2010	326423	58463
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	09/08/2010	17545	11933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2010 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	31/07/2010	326423	58463
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	09/08/2010	17546	11934
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2013 al 18/04/2014	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	17/10/2013	337510	66890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	08/11/2013	21711	15473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2013 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	17/10/2013	337510	66890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		C.C. dei R.R. Immobiliari di Frosinone	08/11/2013	21712	15474
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2014 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	18/04/2014	339148	68218
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di Frosinone	22/04/2014	6649	5445
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Conessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 22/04/2014
Reg. gen. 6650 - Reg. part. 530
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Notaio Labate Roberto
Data: 18/04/2014
N° repertorio: 339149
N° raccolta: 98219

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Frosinone il 09/03/2015
Reg. gen. 14332 - Reg. part. 11356

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la suddetta formalità la SOC. ENERGAS S.P.A. vuole sentirsi dichiarare, ai sensi dell'art. 2901 C.C. l'inefficacia dell'Atto di donazione – Notaio Labate del 31.07.2010 rep. 326423 racc. 58463, con cui **** Omissis **** donava ai figli, tra cui la debitrice esecutata, alcuni beni oggetto di procedura esecutiva. La formalità è relativa anche ad altri soggetti e beni non interessati dalla procedura esecutiva.

- **Domanda giudiziale - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 31/01/2020

Reg. gen. 1537 - Reg. part. 1217

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 09/03/2020

Reg. gen. 3775 - Reg. part. 2874

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: In rettifica alla nota di riferimento Reg. part. 1217 del 31/01/2020 nella quale per mero errore materiale la descrizione dell'atto è stata erroneamente riportata come Domanda giudiziale e non come Atto esecutivo o cautelare.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 31/07/2015

Reg. gen. 12864 - Reg. part. 1016

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del Piano regolatore generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 814 del 22 ottobre 2009, il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona B2 - Completamento**, tali zone comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali (cfr. all. N°7 - Stralcio PRG).

Dall'indagine svolta dalla scrivente, e dall'esame del PTPR, si riscontra che il bene ricade in **ZONA GRIGIA - Paesaggio degli insediamenti urbani** (cfr. all. N°8 - Stralcio PTPR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano, con riferimento all'immobile pignorato, è emerso che il fabbricato, di cui è parte l'unità de quo, è stato realizzato in forza di **Nulla osta per l'esecuzione dei lavori prot. n. 2740 - Pratica n. 63/76 del 17/07/1976.**

In data 20/04/2006 è stato rilasciato **Permesso in Sanatoria prot. n. 17924/09.12.2004** per opere in difformità consistenti nel cambio di destinazione d'uso di porzione del fabbricato al piano terra, identificata dai SUBB. 4 e 8 (attuale SUB. 12).

Nel 2013, per lavori di ampliamento locale commerciale e relativa sistemazione esterna è stato rilasciato **Permesso di Costruire N. 63 del 11/03/2013**. (cfr. all. N°9 - Titoli abilitativi).

All'esito del rilievo effettuato sono emerse alcune difformità, riguardanti la diversa ubicazione di alcuni tramezzi interni.

Tali opere sono da considerarsi di lieve entità, pertanto, regolarizzabili mediante la presentazione di S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, con sanzione, oneri e diritti pari a circa € 1.200,00, oltre spese tecniche per la predisposizione della pratica pari a circa € 600,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti

risulta così ripartito:

- S.C.I.A. in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.200,00
- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 600,00.

Totale somme di regolarizzazione urbanistica: € 1.800,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Olivone 2/A, PT, con annesso locale deposito e lastrico solare al P1.

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 oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La scrivente ha acquisito, presso il competente ufficio del Comune di Monte San Giovanni Campano, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginale del debitore esecutato, dal quale emerge che con Atto del 14.02.2013 a rogito Notaio MENGHI Daniela, i coniugi **** Omissis ****, hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. all. N° 2 - Estratto di matrimonio)

CONFINI

Locale commerciale FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 12

L'immobile in esame confina:

- Stessa proprietà su due lati;
- Lato SUD-OVEST con la particella 216 di proprietà **** Omissis ****;
- Lato SUD-EST con Strada Provinciale via Olivone.

Deposito FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 13

Il deposito in oggetto confina su tre lati con il SUB. 12 appartenente alla stessa proprietà e relativa

corte di pertinenza, il lato a Nord confina con il SUB. 11 BCNC.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	445,00 mq	520,00 mq	1,00	520,00 mq	3,50 m	Terra
Portico	130,00 mq	130,00 mq	0,20	26,00 mq	0,00 m	Terra
Lastrico solare SUB 15	21,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	0,00 m	Primo
Deposito SUB. 13	27,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	3,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				570,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				570,20 mq		

Il **locale commerciale**, attualmente adibito a supermercato, è composto da: area espositiva, laboratori per la preparazione degli alimenti, magazzino, servizi igienici, ambienti destinati ad ufficio e servizi per i titolari; un ampio portico lambisce i lati N-O e N-E.

I locali presentano un'altezza utile prevalente di mL. 3,50.

L'immobile è dotato sul fronte principale, lato S-E, e sui fronti N-E e N-O di una corte di pertinenza esclusiva avente consistenza pari a circa mq. 820,00 adiacente al SUB. 11, B.C.N.C. anche alle altre unità del fabbricato.

Come rappresentato in precedenza, si è riscontrata la presenza di porzioni dell'immobile in difformità dai titoli abilitativi; nel calcolo della superficie commerciale complessiva sono stati considerati unicamente i manufatti realizzati in conformità con i progetti approvati.

Il **locale deposito** al SUB. 13, accessibile direttamente dalla corte comune SUB. 11, è attualmente composto da un unico ambiente.

E' doveroso segnalare, che in difformità dal titolo, una parte del SUB. 13 è stata inclusa nel locale commerciale adiacente SUB. 12; al fine di ripristinare lo stato dei luoghi all'assentito, si dovrà prevedere la realizzazione di un tramezzo per delimitare la zona commerciale da quella destinata a deposito.

Nel calcolo della superficie del locale, si è presa in considerazione quella effettiva, che scaturisce dal titolo autorizzativo.

Sul **lastrico solare**, identificato dal SUB. 15, sono collocati i motori delle macchine frigo a servizio del supermercato ed i serbatoi di riserva idrica. A tal proposito si rileva che insiste su SUB. 15 anche il serbatoio di riserva dell'unità immobiliare al piano secondo dell'immobile non oggetto di procedura esecutiva. Tale area è accessibile dall'esterno, lato N-O, mediante opportuni apparecchi di sollevamento.

Nelle suddette superfici non è stata inclusa la corte esterna, che sarà opportunamente considerata nella determinazione del valore unitario di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Locale commerciale FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/2016 al 23/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 230, Sub. 12, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 5.760,00 Piano T
Dal 23/12/2016 al 01/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 230, Sub. 12 Categoria D8 Rendita € 5.760,00 Piano T

Con VARIAZIONE del 13/01/2016 protocollo n. FR0002047 è stato creato il SUB 12 mediante la soppressione degli immobili al foglio 28 part. 230 subb. 4, 8 e 9 e delle part. lle 1025 e 1026. (cfr. all. N°4 - Certificati catastali)

Deposito FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/2016 al 23/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 230, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 49 mq. Superficie catastale 67 mq Rendita € 86,04 Piano T
Dal 23/12/2016 al 01/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 230, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 49 Superficie catastale 67 mq Rendita € 86,04 Piano T

Per completezza si riportano ulteriori dati catastali (cfr. all. N°4 - Certificati catastali):

- VARIAZIONE del 13/01/2016 prot. n. FR0002047 in atti dal 13/01/2016. FRAZ-FUS-DEP-CON CAMBIO DI SEST 8n.268.1/2016)

Tale variazione ha originato il SUB. 13 mediante la soppressione degli immobili al FOGLIO 28 PART. 230 SUBB. 4,8 e 9 e con i beni al FOGLIO 28 PART.LLE 1025 e 1026.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	230	12	2	D8				5760 €	T		
	28	230	15		F5			21 mq		1		
	28	230	13	2	C2	8	49 mq	67 mq	86,04 €	T		

Corrispondenza catastale

Locale commerciale FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 12

Dai sopralluoghi effettuati presso il compendio pignorato, la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (cfr. all. N°10), riguardanti:

- la maggior consistenza dell'immobile rispetto al progetto assentito;
- lievi difformità planimetriche relative all'ubicazione dei tramezzi interni;
- il locale ufficio e servizi, che contrariamente a quanto riportato in planimetria catastale come facente parte del SUB. 13, è accessibile direttamente dal supermercato SUB. 12, così come da Permesso di Costruire N. 63/2013;

Deposito FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 13

Si rileva che presso l'Agenzia del Territorio, non risulta agli atti la planimetria catastale del locale deposito al SUB. 13.

La documentazione catastale reperita, e nello specifico, l'ultimo Elaborato Planimetrico presentato (cfr. all. N°11 – Elaborato planimetrico prot. FR0042138 del 06.05.2016) ed il Certificato catastale, risultano comunque non conformi con lo stato dei luoghi e con i titoli abilitativi comunali.

Dette difformità non possono essere considerate di lieve entità e pertanto richiederanno l'aggiornamento catastale, previa regolarizzazione anche della posizione urbanistica.

Fermo quanto precede, al fine di regolarizzare la posizione catastale, è necessaria la presentazione di una variazione unica, poichè le difformità del SUB. 12 sono connesse con quelle del SUB. 13.

Il costo da sostenere è stimato in circa € 1.500,00 ripartiti in:

- Spese Tecniche comprensivo di Oneri di legge € 1.350,00;
- Diritti erariali per aggiornamento DOCFA € 150,00.

Totale somme per aggiornamento catastale: € 1.500,00

PRECISAZIONI

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente è completa; la stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dalla sottoscritta) agli Uffici Preposti e verificata. (cfr. allegato N°12 – Ispezioni ipotecarie)

PATTI

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata acquisita la Scrittura privata di *“Accordo tra proprietari per l'edificazione a confine”*, tra i proprietari delle PARTICELLE 216 e 230 del Foglio 28.

Tale accordo, registrato il 5 gennaio 2016, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Sora, prevede la possibilità di edificare a confine tra le due proprietà.

Nell'eventualità di alienazione degli immobili, la scrittura medesima dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento delle proprietà. (cfr. all. N°6 – Scrittura privata).

STATO CONSERVATIVO

Alla data dei sopralluoghi l'immobile si presentava, internamente ed esternamente, in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene al SUB. 6 condivide con l'appartamento al piano secondo la scala di accesso (SUB. 2 BCNC), nonché la corte comune di pertinenza, adibita a piazzale, che ha accesso direttamente dalla strada provinciale (via Olivone).

A seguito del sopralluogo effettuato si è rilevato, come anche rappresentato dall'esecutato, che l'utenza relativa alla fornitura idrica è unica per tutti i beni oggetto di procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data degli accessi sui luoghi di causa, il compendio pignorato, si presentava in buono stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: altezza mt. 3,50;
- STRUTTURA VERTICALE: il locale consta di due strutture, quella originaria presenta struttura in muratura con travi in calcestruzzo, la porzione realizzata nel 2013 presenta struttura portante in c.a.;
- SOLAI: i solai sono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: la porzione originaria del fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura a falde inclinate, la porzione più recente presenta copertura a terrazzo;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite,

prevalentemente, ad intonaco e tinteggiatura; i locali adibiti a bagno e preparazione degli alimenti presentano, inoltre, un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,50.

- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in ceramica tipo Gres;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: gli infissi sono del tipo in pvc con doppi vetri; le porte interne sono del tipo in legno.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari: impianto elettrico, idrico sanitario e termoidraulico, dei quali non si è a conoscenza delle relative certificazioni e/o idoneità come per Legge. L'impianto termico risulta del tipo autonomo, con pompe di calore.

Il locale al SUB. 13 è dotato unicamente di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Locale commerciale FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 12

Alla data dei sopralluoghi, l'immobile risultava occupato dalla Soc. 2018Alfa s.r.l.s., per lo svolgimento della propria attività lavorativa. Non si è riscontrata l'esistenza di contratti di locazione in essere.

DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Prima di determinare il più probabile canone di locazione è doveroso rappresentare che risultano, all'esito dei sopralluoghi effettuati e delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune, opere edilizie realizzate senza i necessari ed indispensabili titoli edilizi.

Pertanto il canone verrà determinato in base alla effettiva fruizione dei locali urbanisticamente legittimi. Per la determinazione del valore locativo dell'immobile, si è provveduto ad effettuare un'analisi accurata mirata al raggiungimento dell'importo espresso in €/m² per ogni mese di locazione che più rappresenta il valore reale di tale parametro. Tale valutazione è stata eseguita con il metodo della comparazione, in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, dello stato di conservazione, del grado di finiture e della piena o parziale disponibilità.

Per quanto sopra, a parere della scrivente, considerando inoltre il particolare periodo economico negativo e vigente da diversi anni, ed il bacino d'utenza, l'importo per ogni mese di locazione è stato individuato in 2,50 €/mq.

Stante quanto precede, il valore locativo risulta pari a:

- mq. 445,00 x € 2,50/mq = € 1.112,50 in c.t. **€ 1.100,00 mensili - € 13.200,00 annuali**

Deposito FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 13

Il locale, attualmente costituito da unico ambiente, risulta utilizzato dalla debitrice esecutata come deposito.

DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Prima di determinare il più probabile canone di locazione è doveroso rappresentare che risultano all'esito dei sopralluoghi effettuati e delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune, opere edilizie realizzate senza i necessari ed indispensabili titoli edilizi.

Pertanto il canone del complesso verrà determinato in base alla effettiva fruizione dei locali urbanisticamente legittimi.

Viste le caratteristiche, e la sua specifica destinazione di magazzino/deposito, il canone mensile di locazione risulta pari ad **€ 45,00 mensili - € 540,00 annuali.**

Lastrico solare FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 15

DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Trattandosi di una porzione di lastrico solare al piano primo (terrazza di copertura locale supermercato) sulla quale sono ubicate i motori e le cisterne per riserva idrica a servizio del

supermercato e delle unità abitative. Attualmente è accessibile dall'appartamento al piano primo (SUB. 6), e dall'esterno, mediante opportuni apparecchi di sollevamento.

Nel calcolo del valore di mercato si procederà a raggugliare la superficie del lastrico, indicata nella percentuale del 30% della superficie reale fino a 25 mq. e nella percentuale del 10 % per la quota eccedente i 25 mq., per una superficie raggugliata di **mq. 6,5** circa.

Per quanto sopra il valore locativo risulta pari a:

- mq. 6,5 x € 1,00/mq = **€ 6,50 mensili – in c.t. € 80,00 annuali**

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1976 al 14/02/2006	**** Omissis ****	Attribuzione in divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amilcare Loyola	20/02/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	16/03/1976	3998	3641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2006 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferrara Guido	14/02/2006	30002	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	13/03/2006	5000	3388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2007 al 23/11/2009	**** Omissis ****	Atto amministrativo - Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/07/2007	20	2007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	23/07/2007	21621	12265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/11/2009 al 31/07/2010	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Retrocessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/11/2009	24	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	11/12/2009	28303	21295
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2010 al 18/04/2014	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	31/07/2010	326423	58463
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	09/08/2010	17544	11932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2010 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	31/07/2010	326423	58463
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	09/08/2010	17545	11933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2010 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	31/07/2010	326423	58463
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	09/08/2010	17546	11934
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2013 al 18/04/2014	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	17/10/2013	337510	66890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	08/11/2013	21711	15473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2013 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	17/10/2013	337510	66890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	08/11/2013	21712	15474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2014 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	18/04/2014	339148	68218
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei R.R. Immobiliari di frosinone	22/04/2014	6649	5445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Conessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 22/04/2014
Reg. gen. 6650 - Reg. part. 530
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Notaio Labate Roberto
Data: 18/04/2014
N° repertorio: 339149
N° raccolta: 98219

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Frosinone il 09/03/2015
Reg. gen. 14332 - Reg. part. 11356
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la suddetta formalità la SOC. ENER GAS S.P.A. vuole sentirsi dichiarare, ai sensi dell'art. 2901 C.C. l'inefficacia dell'Atto di donazione – Notaio Labate del 31.07.2010 rep. 326423 racc. 58463, - con cui **** Omissis **** donava ai figli, tra cui la debitrice esecutata, alcuni beni oggetto di procedura esecutiva. La formalità è relativa anche ad altri soggetti e beni non interessati dalla procedura esecutiva.

- **Domanda giudiziale - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/01/2020
Reg. gen. 1537 - Reg. part. 1217
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/03/2020
Reg. gen. 3775 - Reg. part. 2874
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: In rettifica alla nota di riferimento Reg. part. 1217 del 31/01/2020 nella quale per mero errore materiale la descrizione dell'atto è stata erroneamente riportata come Domanda giudiziale e non come Atto esecutivo o cautelare.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione a saldo**
Iscritto a Frosinone il 31/07/2015

Reg. gen. 12864 - Reg. part. 1016
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del Piano regolatore generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 814 del 22 ottobre 2009, il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona B2 - Completamento**, tali zone comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali (cfr. all. N°7 - Stralcio PRG).

Dall'indagine svolta dalla scrivente, e dall'esame del PTPR, si riscontra che il bene ricade in **ZONA GRIGIA - Paesaggio degli insediamenti urbani** (cfr. all. N°8 - Stralcio PTPR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano, con riferimento all'immobile pignorato, è emerso che il fabbricato, di cui è parte l'unità de quo, è stato realizzato in forza di **Nulla osta per l'esecuzione dei lavori prot. n. 2740 - Pratica n. 63/76 del 17/07/1976**.

In data 20/04/2006 è stato rilasciato **Permesso in Sanatoria prot. n. 17924/09.12.2004** per opere in difformità consistenti nel cambio di destinazione d'uso di porzione del fabbricato al piano terra, identificata dai SUBB. 4 e 8 (attuale SUB. 12).

Nel 2013, per lavori di ampliamento locale commerciale e relativa sistemazione esterna è stato rilasciato **Permesso di Costruire N. 63 del 11/03/2013**. (cfr. all. N°9 - Titoli abilitativi).

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano.

Dette difformità riguardano:

- a) una maggior consistenza del manufatto al SUB. 12 (circa 30,00 mq.);
- b) diversa distribuzione interna dei locali (spostamento tramezzature interne);
- c) parte della superf. NON commerciale del SUB. 13 è stata inglobata all'interno del locale commerciale al SUB. 12, di cui costituisce parte integrante.

Nel merito si segnala che nelle immediate vicinanze dell'immobile è ubicata una stazione per il rifornimento di carburante con deposito di GPL; la Normativa vigente, e nello specifico il *DPR 340 del 24.10.2003*, prevede una distanza minima dai cosiddetti "elementi pericolosi dell'impianto" pari a ml. 45.

Per quanto sopra, la superficie unita al locale commerciale deve essere necessariamente ripristinata come NON commerciale mediante la realizzazione di una tramezzatura interna per delimitare gli ambienti, come riportato nel Progetto allegato al Permesso di Costruire N.63/2013.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione delle suddette opere difformi; di talché, le stesse, sono da considerarsi realizzate in difformità dal titolo abilitativo richiesto.

Circa le difformità al **punto a)** si rappresenta che le stesse non sono suscettibili di sanatoria pertanto deve esserne prevista la rimozione con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi al progetto autorizzato. Gli oneri per la demolizione, previa autorizzazione da richiedere al Comune, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, e da informazioni assunte presso Ditte operanti nel settore, ammontano a circa € 16.500,00 (compresa IVA).

Detti lavori riguardano la demolizione della tamponatura esterna realizzata senza titolo, il trasporto a discarica autorizzata, il conseguente rifacimento della stessa come da progetto e le conseguenti opere di finitura e di sistemazione impiantistica.

Circa le difformità al **punto b)** e **c)** sono regolarizzabili mediante la presentazione di S.C.I.A ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/01.

Gli oneri per la costruzione del tramezzo tra i due locali e relative finiture, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio ammontano a circa € 1.000,00 (compresa IVA).

Tali opere, in base a quanto indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di S.C.I.A con sanzione, pari a circa € 1.200,00 oltre spese tecniche pari a circa € 3.000,00 (compresa IVA e CASSA)

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti risulta così ripartito:

- Demolizioni per ripristino stato dei luoghi in conformità al progetto approvato = € 17.500,00;
- S.C.I.A. (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.200,00
- Spese Tecniche compreso IVA(22%) e contributi (4%)= € 3.000,00.

Totale somme per regolarizzazione urbanistica: € 21.700,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dagli accertamenti effettuati, la scrivente ritiene che i beni immobili pignorati consentano la formazione di due lotti di vendita e che tale scelta sia da considerarsi la più opportuna e conveniente.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Olivone 2/A, P1, con lastrico solare destinato a terrazzo.

Trattasi di appartamento distinto al N.C.E.U. nel FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 6, ubicato al piano primo di un fabbricato sviluppato su tre livelli, sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano - località Girate. L'accesso al fabbricato, ubicato in zona periferica a prevalente carattere residenziale, avviene direttamente da Strada Provinciale Via Olivone, su ampio cortile di pertinenza destinato a parcheggio, comune anche all'unità ubicata al piano secondo (non oggetto di procedura), all'attività commerciale ubicata al piano terra, SUB. 12, ed al locale al SUB. 13, appartenenti alla stessa proprietà ed oggetto di procedura esecutiva. L'appartamento, esposto su tutti e quattro i lati, ha accesso mediante scala (SUB. 2), comune con l'unità ubicata al piano secondo; internamente è composto da ingresso, ampia cucina con adiacente soggiorno, disimpegno, tre camere di cui una con annesso bagno e cabina armadio, due bagni e piccolo ripostiglio. L'appartamento è dotato, inoltre, di un ampio terrazzo (SUB. 14 - lastrico solare) che lambisce i lati N-O e S-O. Nel suo complesso, l'unità è caratterizzata da uno stato di conservazione e manutenzione molto buono, con finiture di ottimo livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 230, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 14, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 214.515,00

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune e la vicinanza con le arterie che collegano ai comuni limitrofi ed al Capoluogo;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;

- l'età dell'immobile realizzato negli anni 70;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come molto buono;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta abitato dal debitore esecutato;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per l'area di interesse (*D1/Periferica/RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE AL DI FUORI DEL CENTRO STORICO*), l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a: abitazioni civili €/mq 600,00 – 800,00.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

I valori reperiti dalle indagini dirette, rilevano la sofferenza del settore. Dai primi dati relativi al 2020 emerge come l'emergenza legata al Covid-19 ha frenato ulteriormente compravendite e locazioni immobiliari, e le difficoltà economiche non hanno permesso di recuperare quanto si è perso nel periodo del lockdown. Le previsioni, più ottimistiche, rilevano una ripresa dei valori dal 2021. Per quanto sopra, a parere della scrivente, considerando inoltre il particolare periodo economico negativo e vigente da diversi anni, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad **€ 700,00**.

Alla luce di quanto sopra esposto il valore finale del complesso sarà così determinato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Olivone 2/A, P1	306,45 mq	700,00 €/mq	€ 214.515,00	100,00%	€ 214.515,00
Valore di stima:					€ 214.515,00

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nella specifico:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.800,00	€
Aggiornamento catastale	650,00	€
TOTALE	2.450,00	€

Valore di stima risulta pari a: € 214.515,00 - € 2.450,00 = € 212.065,00

Valore finale di stima in c.t.: € 212.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Olivone 2/A, PT, con deposito e lastrico solare al P1.

Locale commerciale distinto al N.C.E.U. nel FOGLIO 28 PART. 230 SUB. 12, con annesso deposito identificato dal SUB. 13, sito in zona periferica a prevalente carattere residenziale, del Comune di Monte San Giovanni Campano - località Girate, lungo la Strada Provinciale 100 - Via Olivone. L'accesso avviene direttamente da strada, su ampio cortile di pertinenza destinato a parcheggio, comune anche all'appartamento al piano primo (SUB. 6) appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura esecutiva, ed all'unità ubicata al piano secondo (non oggetto di procedura). Il locale commerciale oggetto di valutazione è composto da due corpi tra loro adiacenti; il corpo originario che risale agli anni 70', è stato successivamente ampliato a partire dal 2013, con un ulteriore locale avente maggiore consistenza.

Attualmente il suddetto locale è destinato a supermercato, che trovasi in buone condizioni di manutenzione e conservazione. In aderenza al locale commerciale, il deposito identificato dal SUB. 13, completa la proprietà al piano terra. Si precisa che, il locale al SUB. 12 risulta difforme rispetto ai titoli autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano relativamente ad una maggiore consistenza (circa 30 mq.) oltre al cambio di destinazione d'uso di una zona destinata a deposito, SUB. 13. Prevedendo il ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto autorizzato, le superfici in ampliamento non saranno calcolate ai fini della valutazione dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 230, Sub. 12, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 15, Categoria F5 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 484.670,00

Nella ricerca del più probabile valore da assegnare all'oggetto della stima sono state tenute in considerazione le condizioni intrinseche ed estrinseche che, nel caso in esame, hanno notevole influenza sul più probabile valore dell'immobile. Tra le condizioni intrinseche saranno considerate: la consistenza complessiva, lo stato di conservazione e manutenzione, l'estetica e, in particolar modo, l'età della costruzione. Tra le condizioni estrinseche saranno considerate: l'ubicazione rispetto alle arterie stradali principali, la possibilità e il collegamento con il centro, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, le urbanizzazioni, la rispondenza della zona a particolari esigenze per l'uso dell'immobile. Nella fattispecie si è in presenza un locale commerciale al piano terra, inserito in un contest o condominiale realizzato in parte negli anni 70, successivamente ampliato nel 2013.

Le finiture e lo stato di conservazione sono da ritenersi molto buone; la zona ubicata in posizione periferica del Comune di Monte San Giovanni Campano, è perfettamente urbanizzata. Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per l'area di interesse (D1/Periferica/RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE AL DI FUORI DEL CENTRO STORICO), l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a: attività commerciali €/mq 800,00 – 1.200,00.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

I valori reperiti dalle indagini dirette, rilevano la sofferenza del settore.

Dai primi dati relativi al 2020 emerge come l'emergenza legata al Covid-19 ha frenato ulteriormente compravendite e locazioni immobiliari, e le difficoltà economiche non hanno permesso di recuperare quanto si è perso nel periodo del lockdown. Le previsioni, più ottimistiche, rilevano una ripresa dei valori dal 2021.

Per quanto sopra, a parere della scrivente, considerando le caratteristiche non ottimali della zona espositiva, il particolare periodo economico negativo e vigente da diversi anni, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad **€ 850,00**.

Alla luce di quanto sopra esposto il valore finale del complesso sarà così determinato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Locale commerciale Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Olivone 2/A, piano T	570,20 mq	850,00 €/mq	€ 484.670,00	100,00%	€ 484.670,00
				Valore di stima:	€ 484.670,00

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nella specifico:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	21.700,00	€
Aggiornamento catastale	1.500,00	€
TOTALE	23.200,00	€

Valore di stima risulta pari a: € 484.670,00 - € 23.200,00 = € 461.470,00

Valore finale di stima in c.t.: € 461.000,00

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.

Frosinone, li 11/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarponi Paola