

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 96/24 R.E.

RELAZIONE DI STIMA

In data 08/10/2024, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, residente in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ubicato a Veroli (FR) - Via Madonna degli Angeli 8

DESCRIZIONE

1) Un fabbricato (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Veroli (FR), via Madonna degli Angeli 8 (foto da 1 a 24 - Allegato 1) costituito da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 78 n. 407 sub. 2**, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 97 m², rendita 234,99 euro, e da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 78 n. 407 sub. 3**, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 m², rendita 369,27 euro, con annessa corte esclusiva censita a **Foglio 78 n. 407 sub. 1**. L'appartamento al piano terra, con accesso diretto dalla corte, è costituito da un pranzo-soggiorno-angolo cottura, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e una camera; l'appartamento al piano primo, con accesso dalla corte mediante una scala esterna, da un pranzo-soggiorno, una cucina, due bagni, due camere e un balcone. I due appartamenti hanno finiture di tipo civile, ove presenti, infissi in legno e metallo e si trovano in scarse condizioni. Il ripostiglio al piano terra è al rustico e l'adiacente bagno è privo di ventilazione e parzialmente rifinito. Alcune finestre risultano chiuse con muri all'interno. Il fabbricato ha struttura in muratura, copertura a tetto, facciate in gran parte prive di finiture e scala esterna al grezzo. Questa è coperta da una tettoia precaria e fatiscente da rimuovere (verosimilmente con lastre di copertura contenenti amianto). E' presente un sottotetto con accesso mediante un'apertura sulla parte dell'edificio, privo di scala e di conseguenza non visionabile. Vi sono perdite negli impianti, infiltrazioni dalla copertura, dalla scale e dal balcone, facciate da risanare, condensa e muffe sulle pareti e solai. Alcuni lavori di manutenzione sono stati avviati e non conclusi. Gli impianti sono fatiscenti e necessitano di adeguamenti; è presente un termo-camino al piano terra che alimenta anche il piano primo e uno scaldabagno a gas in bombole, entrambi con installazioni non regolamentari. Il fabbricato non è allacciato alla rete metano e le cucine funzionano a gas in bombole. Non sono state rinvenute caldaie funzionanti. Il fabbricato, che doveva essere edificato come un fabbricato rurale da adibire a stalla e fienile, è stato trasformato in abitazione con incremento di volume e modifiche plano altimetriche, il tutto in assenza di titolo abilitativo, per cui è esposto all'azione sanzionatoria demolitoria delle Autorità. Al piano terra sono state effettuate delle ulteriori modifiche dopo l'ultimo aggiornamento catastale anche esse in assenza di titolo abilitativo. La tettoia che copre le scale e alcuni manufatti realizzati in aderenza del fabbricato (verosimilmente contenenti amianto) e nella corte devono essere demoliti in quanto fatiscenti, oltre che ad essere abusivi. Il fabbricato ha struttura con caratteristiche antisismiche carenti e da verificare, stante l'epoca di costruzione risalente agli anni '90, le modifiche intervenute nel corso della costruzione

rispetto al progetto assentito e i successivi rimaneggiamenti subiti nel tempo. Esso necessita di interventi di riqualificazione edilizia interna ed esterna, che devono interessare anche le strutture, la copertura e l'involucro con risanamento termo-igrometrico, di riqualificazione impiantistica ed energetica e di adeguamento normativo. E' privo di certificazioni energetiche e degli impianti. E' dotato di allaccio elettrico ed idrico e di scarico fognante. Nel fabbricato e nella corte sono presenti materiali vari da rimuovere e avviare a discarica. Il compendio ricade in zona R1 "Riqualificazione Edilizia" del P.R.G. del Comune di Veroli e in parte in zona soggetta a vincolo archeologico. Confina con strada comunale, mappali 118-258, s.a..

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

" ... il diritto di proprietà, pari alla quota di 1/1, sugli immobili così identificati:

Catasto Fabbricati, Comune di Veroli (FR)

- foglio 78, particella 407, sub 2, Cat. A/2 vani 3,5, Contrada Angeli n. 8;

- foglio 78, particella 407, sub 3, Cat. A/2 vani 5,5, Contrada Angeli n. 8;

- oltre ai proporzionali diritti del bene comune non censibile foglio 78, particella 407, sub. 1,

(tutti in precedenza catastalmente identificati al foglio 78, particella 407, Cat. A/2, via Madonna degli Angeli n. 8)".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 9607 reg. part., n. 11821 reg. gen., del 26/06/2024, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Fabbricato sito nel Comune di Veroli, Contrada Angeli 8, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 78 particella 407 sub. 2, 3,5 vani, natura A2;

2- Fabbricato sito nel Comune di Veroli, Contrada Angeli 8, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 78 particella 407 sub. 3, 7,5 vani, natura A2;

Unità negoziale 2:

1- Ente comune sito nel Comune di Veroli, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 78 particella 407 sub. 1, natura E;

- soggetto a favore: ***omissis***,
diritto 1/1 della proprietà per l'unità negoziale 1
diritto della proprietà per l'unità negoziale 2;

- soggetto contro: ***omissis***,
diritto 1/1 della proprietà per l'unità negoziale 1
diritto della proprietà per l'unità negoziale 2.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ubicato a Veroli (FR) - Via Madonna degli Angeli 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative al compendio oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio.

Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile in atti risulta che i beni oggetto della procedura (Foglio 78 n. 407 sub. 2-3, con corte BCNC al sub. 1) sono pervenuti alla debitrice esecutata ***omissis*** dal coniuge ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** del 24/03/2005, rep. n. 285522, racc. n. 42039, trascritto a Frosinone il 25/03/2005 al n. 3835 reg. part. e n. 7237 reg. gen.. Al momento del rogito di cui sopra i beni erano censiti come un'unica unità immobiliare (fabbricato con corte) al Foglio 78 n. 407 dalla quale con denuncia di divisione del 02/02/2011, port. n. 3488.1/2011, sono derivati gli attuali identificativi catastali. A ***omissis*** il terreno censito al Foglio 78 n. 407, sul quale è stato costruito il fabbricato, è pervenuto per il diritto di 1/1 del concedente e di 1/1 dell'enfiteuta da ***omissis***, quanto a 1/2 del diritto del concedente, e da ***omissis***, quanto a 1/2 del diritto del concedente e 1/1 del diritto dell'enfiteuta. I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti alla debitrice in regime di separazione dei beni con l'atto del Notaio ***omissis*** del 24/03/2005 rep. n. 285522, racc. n. 42039, acquistandola dal marito, come dichiarato nel rogito, per cui costituiscono dei beni personali. Il complesso oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice, come dalla stessa dichiarato in sede di sopralluogo.

CONFINI

Il fabbricato confina con strada comunale, mappali 118-258, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (destinazione abusiva) p.T		86,00 mq	1	86,00 mq		T
Ripostiglio al rustico (destinazione abusiva) p. T		14,00 mq	0,2	2,80 mq		T
Abitazione (destinazione abusiva) p. 1		100,00 mq	1	100,00 mq		1
Balcone e ballatoio (destinazione abusiva) p. 1		24,80 mq	0,25	6,20 mq		1
Corte (sub. 1) superficie scoperta (sup. totale catastale 750 m2)		650,00 mq	0,1	65,00 mq		

Totale superficie convenzionale:	260,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	260,00 mq	

I beni che costituiscono il fabbricato non sono comodamente divisibili in natura in quanto hanno impianti comuni e sono il risultato di un'edificazione con un cambio di destinazione d'uso e con un incremento di volume abusivi che vanno gestiti in modo unitario, in pendenza di una possibile azione sanzionatoria demolitoria. Ai fini della stima del fabbricato oggetto della procedura si prenderà in considerazione la superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), come sopra determinata, comprensiva dell'incidenza della corte scoperta, applicando ad essa un valore unitario di stima, che sarà ampiamente ridotto per tenere conto delle carenze che il fabbricato presenta sotto il profilo edilizio ed impiantistico e del fatto che vi sono manufatti fatiscenti da rimuovere. A partire da questo valore, determinato come se l'immobile fosse legittimo, si ricaverà il valore di stima che tiene conto dello stato di illegittimità del fabbricato, che può essere utilizzato nella more che si possa verificare l'azione sanzionatoria demolitoria.

Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1989 al 13/08/1992	***omissis***, diritto da verificare	Catasto Terreni Fg. 78, Part. 407 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 1,94 Reddito agrario € 1,94
Dal 13/08/1992 al 30/10/2024	Ente urbano partita speciale 1	Catasto Terreni Fg. 78, Part. 407 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.07.50
Dal 12/10/1992 al 07/07/1995	***omissis***, proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 407 Categoria F3
Dal 07/07/1995 al 24/03/2005	***omissis***, proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 407 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano T-1
Dal 24/03/2005 al 02/02/2011	***omissis***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 407 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano T-1
Dal 02/02/2011 al 30/10/2024	***omissis***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 407, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 234,99 Piano T

Dal 02/02/2011 al 30/10/2024	***omissis***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 407, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 02/02/2011 al 30/10/2024	Bene comune non censibile ai sub. 2 e 3	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 407, Sub. 1 Categoria E

Dalla certificazione notarile in atti risulta che i beni oggetto della procedura (Foglio 78 n. 407 sub. 2-3, con corte BCNC al sub. 1) sono pervenuti alla debitrice esecutata ***omissis*** dal coniuge ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** del 24/03/2005, rep. n. 285522, racc. n. 42039, trascritto a Frosinone il 25/03/2005 al n. 3835 reg. part. e n. 7237 reg. gen.. Al momento del rogito di cui sopra i beni erano censiti come un'unica unità (fabbricato con corte) al Foglio 78 n. 407 dalla quale con denuncia di divisione del 02/02/2011, port. n. 3488.1/2011, sono derivati gli attuali identificativi catastali. A ***omissis*** il terreno censito al Foglio 78 n. 407, sul quale è stato costruito il fabbricato, è pervenuto per il diritto di 1/1 del concedente e di 1/1 dell'enfiteuta da ***omissis***, quanto a 1/2 del diritto del concedente, e da ***omissis***, quanto a 1/2 del diritto del concedente e 1/1 del diritto dell'enfiteuta. I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti alla debitrice in regime di separazione dei beni con l'atto del Notaio ***omissis*** del 24/03/2005 rep. n. 285522, racc. n. 42039, acquistandola dal marito, come dichiarato nel rogito, per cui costituiscono dei beni personali. Dall'esame della cronistoria catastale e dal contenuto del certificato notarile in atti, emerge che il fabbricato con corte, attualmente censito in catasto dei fabbricati al F. 78 n. 407 sub. 2 e 3, con corte BCNC al sub. 1, è derivato dal fabbricato (con corte) censito al F. 78 n. 407 con la denuncia di divisione del 02/02/2011 prot. n. 3488.1/2011, il quale era stato edificato a sua volta sul terreno a suo tempo censito al F. 78 n. 407. Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, integrato dalle visure effettuate dallo scrivente, dall'esame della cronistoria catastale, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali (identificativo) dei beni e quelli reali. Dalla visure catastali non emerge la presenza di usi civici, nè risultano dal certificato notarile in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	407	2		A2	2	3,5 vani	97 mq	234,99 €	T	
	78	407	3		A2	2	5,5 vani	108 mq	369,27 €	T-1	

L'appartamento censito al F. 78 n. 407 sub. 2 e quello censito al F. 78 n. 407 sub. 3, entrambi con diritti sulla corte (comune per entrambi gli appartamenti) censita al sub. 1, sono intestati catastalmente a ***omissis***, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nel certificato notarile in atti, non emerge la presenza di usi civici.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

"... il diritto di proprietà, pari alla quota di 1/1, sugli immobili così identificati:

Catasto Fabbricati, Comune di Veroli (FR)

- foglio 78, particella 407, sub 2, Cat. A/2 vani 3,5, Contrada Angeli n. 8;

- foglio 78, particella 407, sub 3, Cat. A/2 vani 5,5, Contrada Angeli n. 8;

- oltre ai proporzionali diritti del bene comune non censibile foglio 78, particella 407, sub. 1,

(tutti in precedenza catastalmente identificati al foglio 78, particella 407, Cat. A/2, via Madonna degli Angeli n. 8)".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 9607 reg. part., n. 11821 reg. gen., del 26/06/2024, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Fabbricato sito nel Comune di Veroli, Contrada Angeli 8, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 78 particella 407 sub. 2, 3,5 vani, natura A2;

2- Fabbricato sito nel Comune di Veroli, Contrada Angeli 8, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 78 particella 407 sub. 3, 7,5 vani, natura A2;

Unità negoziale 2:

1- Ente comune sito nel Comune di Veroli, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 78 particella 407 sub. 1, natura E;

- soggetto a favore: ***omissis***,
diritto 1/1 della proprietà per l'unità negoziale 1
diritto della proprietà per l'unità negoziale 2;

- soggetto contro: ***omissis***,
diritto 1/1 della proprietà per l'unità negoziale 1
diritto della proprietà per l'unità negoziale 2.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del compendio oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del compendio oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** del 24/03/2005, rep. n. 285522, racc. n. 42039, trascritto a Frosinone il 25/03/2005 al n. 3835 reg. part. e n. 7237 reg. gen., in quanto il fabbricato (con corte) censito all'epoca del rogito come F. 78 n. 407 è stato frazionato nelle due unità F. 78 n. 407 sub. 2 e 3, con corte al sub. 1 come BCNC, con denuncia di divisione del 02/02/2011, prot. 3488.1/2011.

Il piano terra (sub. 2) rispetto alla planimetria rinvenuta in catasto è risultato difforme, per cui è stata redatta la planimetria di rilievo allegata alla presente relazione.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali ed ipotecarie relativamente al compendio oggetto della procedura.

Trattandosi di bene acquistato dal coniuge, in regime di separazione dei beni, il compendio pignorato costituisce un bene personale.

PATTI

Il compendio oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita, come dichiarato al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel complesso è fatiscente e presenta carenze edilizie ed impiantistiche. I due appartamenti hanno finiture di tipo civile, ove presenti, infissi in legno e metallo e si trovano in scarse condizioni. Il ripostiglio al piano terra è al rustico e l'adiacente bagno è privo di ventilazione e parzialmente rifinito. Alcune finestre risultano chiuse con muri all'interno. Il fabbricato ha struttura in muratura, copertura a tetto, facciate in gran parte prive di finiture e scala esterna al grezzo. Questa è coperta da una tettoia precaria e fatiscente da rimuovere (verosimilmente con copertura contenente amianto). E' presente un sottotetto con accesso mediante un'apertura sulla parte dell'edificio, privo di scala e di conseguenza non visionabile. Vi sono perdite negli impianti, infiltrazioni dalla copertura, dalla scala e dal balcone, facciate da risanare, condensa e muffe sulle pareti e solai. Alcuni lavori di manutenzione sono stati avviati e non conclusi. Gli impianti sono fatiscenti e necessitano di adeguamenti; è presente un termo-camino al piano terra che alimenta anche il piano primo e uno scaldabagno a gas in bombole, entrambi con installazioni non regolamentari. Il fabbricato è il risultato di un'edificazione in difformità dal titolo abilitativo con cambio di destinazione d'uso e incremento di volume abusivi. Al piano terra sono state effettuate delle ulteriori modifiche dopo l'ultima variazione catastale del 2011, anche esse in assenza di titolo abilitativo. La tettoia che copre le scale e alcuni manufatti realizzati in aderenza al fabbricato (verosimilmente contenente amianto) e nella corte devono essere demoliti in quanto fatiscenti, oltre che ad essere abusivi. Il fabbricato ha struttura con caratteristiche antisismiche carenti e da verificare, stante l'epoca di costruzione risalente agli anni '90, le modifiche intervenute nel corso della costruzione rispetto al progetto assentito e i successivi rimaneggiamenti subiti nel tempo. Esso necessita di interventi di riqualificazione edilizia, che deve interessare anche le strutture, interna ed esterna, anche sulla copertura, impiantistica ed energetica, con riqualificazione termo-igrometrica e adeguamenti. La corte non è recintata ed è sistemata prevalentemente a prato mal curato.

PARTI COMUNI

I beni costituiscono un complesso con utilizzazione indipendente e accesso diretto dalla pubblica via. All'esito del sopralluogo non è risultata la presenza di parti comuni con altri immobili. Trattandosi di un complesso ad utilizzazione autonoma non è costituito un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono emerse servitù rilevabili e/o riscontrabili con il sopralluogo, né emergono dal titolo di provenienza, tuttavia non se ne esclude la possibile esistenza. Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali non emerge la presenza di usi civici, per cui non è dato sapere se ve ne siano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio pignorato è costituito da un fabbricato con due appartamenti con relativa corte (sub. 1, costituente un BCNC per i due appartamenti). L'appartamento al piano terra ha accesso diretto dalla corte ed è costituito da un pranzo-soggiorno-angolo cottura, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e una camera; l'appartamento al piano primo ha accesso dalla corte mediante una scala esterna ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, due bagni, due camere e un balcone. I due appartamenti hanno finiture di tipo civile, ove presenti, infissi in legno e metallo e si trovano in scarse condizioni. Il ripostiglio al piano terra è al rustico e l'adiacente bagno è privo di ventilazione e parzialmente rifinito. Alcune finestre risultano chiuse con muri all'interno. Il fabbricato ha struttura in muratura, copertura a tetto, facciate in gran parte prive di finiture e scala esterna al grezzo. Questa è coperta da una tettoia precaria e fatiscente da rimuovere, insieme ad altri

manufatti presenti nella corte (verosimilmente contenenti amianto), tutti abusivi. E' presente un sottotetto con accesso mediante un'apertura sulla parte dell'edificio, privo di scala e di conseguenza non visionabile. Vi sono perdite negli impianti, infiltrazioni dalla copertura, dalla scala e dal balcone, facciate da risanare, condensa e muffe sulle pareti e solai. Alcuni lavori di manutenzione sono stati avviati e non conclusi. Gli impianti sono fatiscenti e necessitano di adeguamenti; è presente un termo-camino al piano terra che alimenta anche il piano primo e uno scaldabagno a gas in bombole, entrambi con installazioni non regolamentari. Il fabbricato non è allacciato alla rete metano e le cucine funzionano a gas in bombole. Non sono state rinvenute caldaie funzionanti. Il fabbricato, che doveva essere edificato come un fabbricato rurale da adibire a stalla e fienile, è stato trasformato in abitazione con incremento di volume e modifiche piano altimetriche eseguite in assenza di titolo abilitativo, per cui è esposto all'azione sanzionatoria demolitoria delle Autorità. Al piano terra sono state effettuate delle ulteriori modifiche dopo l'ultimo aggiornamento catastale anche esse in assenza di titolo abilitativo. Il fabbricato ha struttura con caratteristiche antisismiche carenti e da verificare, stante l'epoca di costruzione risalente agli anni '90, le modifiche intervenute nel corso della costruzione rispetto al progetto assentito e i successivi rimaneggiamenti subiti nel tempo. Esso necessita di interventi di riqualificazione edilizia interna ed esterna, che devono interessare anche le strutture, la copertura e l'involucro con risanamento termo-igrometrico, di riqualificazione impiantistica ed energetica e di adeguamento normativo. E' privo di certificazioni energetiche e degli impianti. E' dotato di allaccio elettrico ed idrico e di scarico fognante. Nel fabbricato e nella corte sono presenti materiali vari da rimuovere e avviare a discarica (alcuni verosimilmente contenenti amianto). Il compendio ricade in zona R1 "Riqualificazione Edilizia" del P.R.G. del Comune di Veroli e in parte in zona soggetta a vincolo archeologico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato è nella disponibilità della debitrice eseguita, come dichiarato in sede di sopralluogo. Ai fini della stima del valore locativo dei due appartamenti, si ritiene che lo stesso possa essere assunto nell'insieme pari a 235 euro/mese. Tuttavia, si deve ritenere che essi non possano essere concessi in locazione stante le carenze impiantistiche riscontrate e le conseguenti necessità di adeguamento normativo, vista anche l'interconnessione degli impianti fra i due appartamenti, la presenza di lavori avviati e non conclusi, che rendono alcuni vani non utilizzabili, e lo stato di illegittimità edilizia ed urbanistica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1989 al 24/03/2005	***omissis***, proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	30/12/1989	32655	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	19/01/1990	1028	928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2005	***omissis***, proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio ***omissis***	24/03/2005	285522	42039
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	25/03/2005	7237	3835
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Frosinone	24/03/2005	480	1T

Dalla certificazione notarile in atti risulta che i beni oggetto della procedura (Foglio 78 n. 407 sub. 2-3, con corte BCNC al sub. 1) sono pervenuti alla debitrice esecutata ***omissis*** dal coniuge ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** del 24/03/2005, rep. n. 285522, racc. n. 42039, trascritto a Frosinone il 25/03/2005 al n. 3835 reg. part. e n. 7237 reg. gen.. Al momento del rogito di cui sopra i beni erano censiti come un'unica unità (fabbricato con corte) al Foglio 78 n. 407 dalla quale con denuncia di divisione del 02/02/2011, port. n. 3488.1/2011, sono derivati gli attuali identificativi catastali. A ***omissis*** il terreno censito al Foglio 78 n. 407, sul quale è stato costruito il fabbricato, è pervenuto per il diritto di 1/1 del concedente e di 1/1 dell'enfiteuta da ***omissis***, quanto a 1/2 del diritto del concedente, e da ***omissis***, quanto a 1/2 del diritto del concedente e 1/1 del diritto dell'enfiteuta. I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti alla debitrice in regime di separazione dei beni con l'atto del Notaio ***omissis*** del 24/03/2005 rep. n. 285522, racc. n. 42039, acquistandola dal marito, come dichiarato nel rogito, per cui costituiscono dei beni personali. Ne consegue che sono documentate trascrizioni sui beni oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per i beni pignorati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare - atto giudiziario del Tribunale di Frosinone del 06/10/2009 rep. n. 2821**
Trascritto a Frosinone il 03/12/2009
Reg. gen. 27746 - Reg. part. 20886
Quota: 1/1 proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è riferito al vecchio identificativo del compendio: F. 78 n. 407, da cui derivano gli attuali F. 78 n. 407 sub. 2-3, con corte al sub. 1.
- **verbale di pignoramento immobiliare - atto giudiziario UNEP Tribunale di Frosinone del 23/05/2024 rep. n. 1694**
Trascritto a Frosinone il 26/06/2024
Reg. gen. 11821 - Reg. part. 9607
Quota: 1/1 proprietà

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda le due unità F. 78 n. 407 sub. 2 e sub. 3 e i corrispondenti diritti sulla corte BCNC censita al sub. 1.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 27/06/2024. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 30/10/2024, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura ricade in zona R1 "Riqualificazione Edilizia" del P.R.G. del Comune di Veroli e in parte in zona soggetta a vincolo archeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è il risultato dell'edificazione con cambio di destinazione d'uso e incremento di volume di un fabbricato rurale assentito per uso stalla e fienile con la Concessione Edilizia del 20/02/1990 n. 1069 rilasciata dal Comune di Veroli (vedi documentazione urbanistica allegata). L'immobile assentito, oltre ad avere una destinazione rurale non abitativa, aveva le dimensioni in pianta di 9,8x8,2 m con una superficie coperta di 75 m², con due piani di cui uno seminterrato, aventi altezza interna di 3,0 m. Il fabbricato è stato realizzato ampliandolo planimetricamente e volumetricamente per cui ha una dimensione in pianta di circa 100 m² (9,8x10,2 m), con variazione delle altezze utili a 2,8-2,9 m. E' stato realizzato un balcone al piano primo e il tetto ha subito delle modifiche, come anche le aperture in facciata. E' stata realizzata una scala esterna con ballatoio. . Il tetto era stato assentito con due falde con orditura in legno e verosimilmente è stato realizzato con solaio in latero-cemento (non è stato possibile accertarlo in quanto il sottotetto è risultato inaccessibile al momento del sopralluogo). In considerazione del cambio di destinazione d'uso da rurale (stalla e fienile) a residenziale e dell'incremento di volume, le modifiche rispetto al titolo abilitativo edilizio risultano variazioni essenziali. Ricadendo poi l'immobile in area soggetta a vincolo archeologico, la variazione essenziale viene classificata come totale difformità (art. 32 D.P.R. 380/01 e art. 17 L.R. n. 15/08). Non è possibile procedere con una legittimazione in sanatoria dell'abuso edilizio ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto non ricorre la doppia conformità. Infatti all'epoca della realizzazione dell'immobile, nell'area di sedime di 750 m² (mappale 407) era consentito edificare una superficie massima coperta di 75 m² (come si evince dall'elaborato grafico della Concessione Edilizia n. 1069/90) con destinazione rurale e non residenziale, mentre l'immobile è stato edificato come residenza e con un incremento di volume, oltre che di superficie coperta. Esso è stato edificato anche in difformità dall'Autorizzazione Sismica del 20/02/1990, prot. 480, pos. 27/90. Pertanto non è detto che sia conforme alle norme sismiche vigenti all'epoca della realizzazione. Inoltre, le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica vigenti negli anni '90, all'epoca della realizzazione, sono diverse da quelle attualmente vigenti (NTC2018), per cui ammesso che fosse conforme alle norme vigenti al momento della sua costruzione non è detto che lo sia a quelle attuali. Il fabbricato ricade attualmente in zona R1 del P.R.G. che consente il cambio di destinazione d'uso in residenziale di immobili esistenti. Tuttavia a parere dello scrivente non ricorre la possibilità di conseguire un cambio di destinazione d'uso su un immobili che già in origine è stato realizzato in difformità volumetrica da quanto autorizzato e dunque già per questo non legittimo. Di conseguenza non ricorre la doppia conformità edilizia ed urbanistica per poter applicare i benefici dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Le violazioni edilizie non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85, perché la ragione del credito, derivante dal contratto di mutuo del 24/03/2005, da cui scaturisce il pignoramento, è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004. Ne consegue che l'immobile, è esposto all'azione sanzionatoria demolitoria da parte delle Autorità.

Allorquando si procederà con la stima, al compendio pignorato verrà comunque attribuito un valore, derivante dalla possibilità di poterlo utilizzare, per un periodo la cui durata non è individuabile nè determinabile in quanto aleatoria e dunque solo ipotizzabile, nella more dell'emissione di un provvedimento sanzionatorio demolitorio. Tale approccio di stima sarà utilizzato in quanto i costi di demolizione dell'immobile e di ripristino dello stato dei luoghi (compresa la riconformazione dell'area), superano il valore della stessa e si otterrebbe così un valore "negativo" del compendio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le planimetrie catastali rinvenute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, differiscono nel piano terra dallo stato attuale dell'immobile, pertanto è stata redatta la planimetrie di rilievo del piano terra del fabbricato, che è allegata alla presente relazione. Poiché, inoltre, lo stato attuale non deriva da un titolo abilitativo edilizio, ma è conseguenza della realizzazione di abusi edilizi, suscettibili di rimozione, non si procede all'aggiornamento catastale. L'immobile è privo di certificazione energetica. Inoltre, esso non è dotato di certificazioni per gli impianti e necessita di lavori di adeguamento degli stessi e di efficientamento energetico (isolamento, generatori, ecc.). Non è possibile determinare i costi per gli adeguamenti in quanto ciò richiederebbe la redazione di progetti di intervento, cosa che esula dal mio incarico. Si terrà conto dello stato e delle carenze di cui sopra assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali (il complesso ha utilizzazione autonoma per cui non è inserito in un condominio).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati, censiti in Catasto dei Fabbricati al Foglio 78 n. 407 sub. 2 e 3 , compresa la relativa corte BCNC e sub. 1, costituiscono il fabbricato non sono comodamente divisibili in natura in quanto hanno impianti comuni e sono il risultato di un'edificazione con un cambio di destinazione d'uso e con un incremento di volume abusivi che vanno gestiti in modo unitario, in pendenza di una possibile azione sanzionatoria demolitoria. Ne consegue che al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione di un solo lotto, che è riferito al complesso immobiliare costituito dai beni censiti al Foglio 78 mappale n. 407 sub. 2-3, con relativa corte BCNC sib.1.

Essendo i beni pignorati per la piena proprietà, riferita all'intero di essi, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, sussistenza di vincoli ed eventuali servitù passive o attive, problematiche edilizie ed urbanistiche, oneri gravanti a vario titolo, loro 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato ubicato a Veroli (FR) - Via Madonna degli Angeli 8
 - 1) Un fabbricato (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Veroli (FR), via Madonna degli Angeli 8, costituito da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 78 n. 407 sub. 2**, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 97 m², rendita 234,99 euro, e da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 78 n. 407 sub. 3**, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 m², rendita 369,27 euro, con annessa corte esclusiva censita a **Foglio 78 n. 407 sub. 1**. L'appartamento al piano terra, con accesso diretto dalla corte, è costituito da un pranzo-soggiorno-angolo cottura, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e una camera; l'appartamento al piano primo, con accesso dalla corte mediante una scala esterna, da un pranzo-soggiorno, una cucina, due bagni, due camere e un balcone. I due appartamenti hanno finiture di tipo civile, ove presenti, infissi in legno e metallo e si trovano in scarse condizioni. Il ripostiglio al piano terra è al rustico e l'adiacente bagno è privo di ventilazione e parzialmente rifinito. Alcune finestre risultano chiuse con muri all'interno. Il fabbricato ha struttura in muratura, copertura a tetto, facciate in gran parte prive di finiture e scala esterna al grezzo. Questa è coperta da una tettoia precaria e fatiscente da rimuovere. E' presente un sottotetto con accesso mediante un'apertura sulla parte dell'edificio, privo di scala e di conseguenza non visionabile. Vi sono perdite negli impianti, infiltrazioni dalla copertura, dalla scale e dal balcone, facciate da risanare, condensa e muffe sulle pareti e solai. Alcuni lavori di manutenzione sono stati avviati e non conclusi. Gli impianti sono fatiscenti e necessitano di adeguamenti; è presente un termo-camino al piano terra che alimenta anche il piano primo e uno scaldabagno a gas in bombole, entrambi con installazioni non regolamentari. Il fabbricato non è allacciato alla rete metano e le cucine funzionano a gas in bombole. Non sono state rinvenute caldaie funzionanti. Il fabbricato, che doveva essere edificato come un fabbricato rurale da adibire a stalla e fienile, è stato trasformato in abitazione con incremento di volume e modifiche piano altimetriche, il tutto in assenza di titolo abilitativo, per cui è esposto all'azione sanzionatoria demolitoria delle Autorità. Al piano terra sono state effettuate delle ulteriori modifiche dopo l'ultimo aggiornamento catastale anche esse in assenza di titolo abilitativo. La tettoia che copre le scale e alcuni manufatti realizzati in aderenza del fabbricato e nella corte devono essere demoliti in quanto fatiscenti, oltre che ad essere abusivi. Il fabbricato ha struttura con caratteristiche antisismiche carenti e da verificare, stante l'epoca di costruzione risalente agli anni '90, le modifiche intervenute nel corso della costruzione rispetto al progetto assentito e i successivi rimaneggiamenti subiti nel tempo. Esso necessita di interventi di riqualificazione edilizia interna ed esterna, che devono interessare anche le strutture, la copertura e l'involucro con risanamento termo-igrometrico, di riqualificazione impiantistica ed energetica e di adeguamento normativo. E' privo di certificazioni energetiche e degli impianti. E' dotato di allaccio elettrico ed idrico e di scarico fognante. Nel fabbricato e nella corte sono presenti materiali vari da rimuovere e avviare a discarica. Il compendio ricade in zona R1 "Riqualificazione Edilizia" del P.R.G. del Comune di Veroli e in parte in zona soggetta a vincolo archeologico. Confina con strada comunale, mappali 118-258, s.a..

Per la valutazione del complesso immobiliare oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante del fabbricato e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, della necessità di interventi di manutenzione, adeguamento e conservazione e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compreso lo stato di illegittimità che lo espongono all'azione sanzionatoria demolitoria delle Autorità. Quest'ultimo aspetto incide in modo assai rilevante nella determinazione del valore di stima del compendio. In genere l'approccio che si adotta nella valutazione di immobili abusivi, esposti all'azione sanzionatoria demolitoria, è quello di individuare il valore di essi come differenza fra il valore dell'area e il costo della sua demolizione e del ripristino dello stato dei luoghi. Ebbene con questo approccio, nella fattispecie, si otterrebbe un valore negativo di stima, risultato che si ritiene non sia utile e di conseguenza tale approccio non è percorribile. Occorre, dunque, determinare il valore di stima utilizzando un altro metodo e cioè facendo

riferimento al valore d'uso dell'immobile nella more che si attivino le procedura sanzionatorie demolitorie allo stato non risultate attivate (per quanto è stato possibile accertare). Ai fini della stima si può ipotizzare un orizzonte temporale d'uso residuo dell'immobile di 10 anni (l'acquirente è avvisato che tale orizzonte temporale è assunto solo esclusivamente per la stima e non è detto che esso effettivamente possa essere raggiunto, per cui è un dato temporale aleatorio). Ciò premesso determiniamo il valore dell'immobile assumendolo pari al valore d'uso nella more dell'azione sanzionatoria demolitoria da parte delle Autorità per l'arco temporale assunto di 10 anni. Ciò viene fatto determinando dapprima il valore che l'immobile avrebbe se fosse regolare. Da questo valore ricaveremo il canone annuale retraibile dall'immobile con il metodo della capitalizzazione inversa. Ottenuto il canone annuale determiniamo il valore d'uso capitalizzando tale valore per l'arco temporale di 10 anni.

Per determinare il valore che l'immobile avrebbe se fosse regolare, sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile e consultando le banche dati dei valori immobiliari, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del fabbricato fa riferimento alla destinazione d'uso residenziale, alla sua fruibilità e alla presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive. Si perviene, quindi, alla valutazione del complesso mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Per tenere conto degli altri profili emersi inerenti l'immobile, ivi compresa la necessità di rimuovere manufatti fatiscenti, il prezzo unitario assunto nella stima viene adeguatamente ridotto. Il canone retraibile dall'immobile, una volta individuato il valore che avrebbe se fosse regolare, lo si ricava con il metodo della capitalizzazione inversa adottando un coefficiente di capitalizzazione del 4% (coefficiente 0,04), corrisponde ad un ammortamento di 25 anni, e considerando un abbattimento del 40% per oneri fiscali e di manutenzione (coefficiente 0,6). Il valore d'uso per 10 anni viene determinato capitalizzando la rendita con un coefficiente di capitalizzazione del 10% (coefficiente 0,1), cioè in 10 annualità, e considerando lo stesso coefficiente di abbattimento del 40% per oneri fiscali e di manutenzione.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un fabbricato (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Veroli (FR), via Madonna degli Angeli 8, costituito da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 78 n. 407 sub. 2, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 97 m², rendita 234,99 euro, e da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 78 n. 407 sub. 3, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 m², rendita 369,27 euro, con annessa corte esclusiva censita a Foglio 78 n. 407 sub. 1.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato, lo stato di manutenzione e di conservazione, la necessità di interventi di adeguamento e risanamento, la zona ove ricade e la destinazione d'uso (residenziale - utilizzata solo per determinare il valore d'uso), considerata altresì la necessità di rimuovere manufatti fatiscenti presenti nel complesso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 260 euro al m² per la piena proprietà ottenuto nel seguente modo:

$$v = v_{\text{rif}} k_1 k_2 = 264 \text{ euro/m}^2 \text{ e in c.t. } 260 \text{ euro/m}^2$$

ove:

$$v_{\text{rif}} = 550 \text{ euro/m}^2$$

esso è il valore minimo delle quotazioni per abitazioni civili in condizioni normali (per tali immobili nella zona C1 le quotazioni della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate variano da 550 a 770 euro/m² - si assume il minimo per le caratteristiche costruttive del fabbricato: edificio in muratura di concezione vecchia e non ben fruibile con caratteristiche distributive superate - quotazioni che grossomodo corrisponde a quelli ricavabile

borsino delle agenzie immobiliari);

$$k_1 = 0,8$$

esso è il coefficiente di abbattimento per considerare la parziale mancanza di finiture;

$$k_2 = 0,6$$

esso è il coefficiente di abbattimento che tiene conto delle carenze nelle dotazioni e nelle caratteristiche costruttive del fabbricato, come evidenziate in precedenza nella presente relazione.

Pertanto, il valore che avrebbe se fosse regolare è:

$$V' = v S = 67.600 \text{ euro}$$

ove:

$$v = 260 \text{ euro/m}^2 \text{ (valore unitario)}$$

$$S = 260 \text{ m}^2 \text{ (superficie convenzionale)}$$

Da tale valore ricaviamo il canone retraibile dall'immobile che è dato dalla formula della capitalizzazione inversa, con i coefficienti sopra individuati:

$$C = V' \cdot 0,04 / 0,6 = 4.507 \text{ euro/anno}$$

Il valore d'uso che coincide con il valore d'uso dell'immobile individuato con i criteri sopra esposti è:

$$V = C \cdot 0,6 / 0,1 = 27.040 \text{ euro e in c.t. } 27.000 \text{ euro}$$

TOTALE VALUTATO POSTO IN VENDITA: euro 27.000,00

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente unico lotto.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un fabbricato sito in Veroli (FR), via Madonna degli Angeli 8, costituito da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 78 n. 407 sub. 2**, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 97 m², rendita 234,99 euro, e da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 78 n. 407 sub. 3**, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 m², rendita 369,27 euro, con annessa corte esclusiva censita a **Foglio 78 n. 407 sub. 1**. L'appartamento al piano terra, con accesso diretto dalla corte, è costituito da un pranzo-soggiorno-angolo cottura, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e una camera; l'appartamento al piano primo, con accesso dalla corte mediante una scala esterna, da un pranzo-soggiorno, una cucina, due bagni, due camere e un balcone. I due appartamenti hanno finiture di tipo civile, ove presenti, infissi in legno e metallo e si trovano in scarse condizioni. Il ripostiglio al piano terra è al rustico e l'adiacente bagno è privo di ventilazione e parzialmente rifinito. Alcune finestre risultano chiuse con muri all'interno. Il fabbricato ha struttura in muratura, copertura a tetto, facciate in gran parte prive di finiture e scala esterna al grezzo. Questa è coperta da una tettoia precaria e fatiscente da rimuovere (verosimilmente contenente amianto). E' presente un sottotetto con accesso mediante un'apertura sulla parte dell'edificio, privo di scala e di conseguenza non visionabile. Vi sono perdite negli impianti, infiltrazioni dalla copertura, dalla scale e dal balcone, facciate da risanare, condensa e muffe sulle pareti e solai. Alcuni lavori di manutenzione sono stati avviati e non conclusi. Gli impianti sono fatiscenti e necessitano di adeguamenti; è presente un termo-camino al piano terra che alimenta anche il piano primo e

uno scaldabagno a gas in bombole, entrambi con installazioni non regolamentari. Il fabbricato non è allacciato alla rete metano e le cucine funzionano a gas in bombole. Non sono state rinvenute caldaie funzionanti. Il fabbricato, che doveva essere edificato come un fabbricato rurale da adibire a stalla e fienile, è stato trasformato in abitazione con incremento di volume e modifiche piano altimetriche, il tutto in assenza di titolo abilitativo, per cui è esposto all'azione sanzionatoria demolitoria delle Autorità. Al piano terra sono state effettuate delle ulteriori modifiche dopo l'ultimo aggiornamento catastale anche esse in assenza di titolo abilitativo. La tettoia che copre le scale e alcuni manufatti realizzati in aderenza del fabbricato (verosimilmente contenenti amianto) e nella corte devono essere demoliti in quanto fatiscenti, oltre che ad essere abusivi. Il fabbricato ha struttura con caratteristiche antisismiche carenti e da verificare, stante l'epoca di costruzione risalente agli anni '90, le modifiche intervenute nel corso della costruzione rispetto al progetto assentito e i successivi rimaneggiamenti subiti nel tempo. Esso necessita di interventi di riqualificazione edilizia interna ed esterna, che devono interessare anche le strutture, la copertura e l'involucro con risanamento termigrometrico, di riqualificazione impiantistica ed energetica e di adeguamento normativo. E' privo di certificazioni energetiche e degli impianti. E' dotato di allaccio elettrico ed idrico e di scarico fognante. Nel fabbricato e nella corte sono presenti materiali vari da rimuovere e avviare a discarica. Il compendio ricade in zona R1 "Riqualificazione Edilizia" del P.R.G. del Comune di Veroli e in parte in zona soggetta a vincolo archeologico. Confina con strada comunale, mappali 118-258, s.a..

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fabbricato è stato realizzato in difformità dal titolo abilitativo edilizio con variazioni essenziali, che diventano di totale difformità ricadendo in area soggetta a vincolo archeologico. Pertanto, il fabbricato risulta abusivo ed è esposto all'azione sanzionatoria demolitoria da parte delle Autorità. Tale circostanza comporta che l'immobile può essere oggetto di ordinanza di demolizione, con acquisizione al patrimonio comunale e applicazione di sanzione pecuniaria in caso di inottemperanza alla stessa. L'immobile necessita di importanti interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica, con adeguamenti normativi. Sono presenti manufatti contenenti amianto da rimuovere e avviare alla discarica con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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 15/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

ELENCO ALLEGATI:

1. N° 24 Foto - Documentazione fotografica del complesso immobiliare sito in via Madonna degli Angeli 8, Veroli (FR) (Aggiornamento al 05/11/2024)
2. N° 1 Estratti di mappa - Foglio 78 mappale 4078 (Aggiornamento al 30/10/2024)
3. N° 1 Altri allegati - Planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni (Aggiornamento al 30/10/2024)
4. N° 1 Altri allegati - Planimetria di rilievo piano terra (Aggiornamento al 05/11/2024)

5. Altri allegati – Documentazione urbanistica
6. N° 1 Atto di provenienza - Compravendita a rogito Notaio ***omissis***del 24/03/2005
7. Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 30/10/2024)
8. Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 30/10/2024)
9. N° 1 Altri allegati - Verbale del sopralluogo
10. N° 1 Altri allegati - Relazione in versione privacy