TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2021 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 - 4 - 6, edificio 1, piano T 4

Bene N° 2 - Bar ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T 4

Lotto 1 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Titolarità 5

Confini 6

Consistenza 6

Cronistoria Dati Catastali 6

Dati Catastali 7

Precisazioni 7

Patti 7

Stato conservativo 7

Parti Comuni 7

Servitù, censo, livello, usi civici 8

Caratteristiche costruttive prevalenti 8

Stato di occupazione 8

Provenienze Ventennali 8

Formalità pregiudizievoli 9

Normativa urbanistica 11

Regolarità edilizia 11

Vincoli od oneri condominiali 11

Lotto 3 12

Completezza documentazione ex art. 567 12

Titolarità 12

Confini 12

Consistenza 13

Cronistoria Dati Catastali 13

Dati Catastali 14

Precisazioni 14

Patti 15

Stato conservativo 15

Parti Comuni 15

Servitù, censo, livello, usi civici 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Stato di occupazione 15
Provenienze Ventennali 16
Formalità pregiudizievoli 16
Normativa urbanistica 18
Regolarità edilizia 18
Vincoli od oneri condominiali 19
Stima / Formazione lotti 19
Lotto 1 19
Lotto 3 20
Riepilogo bando d'asta 22
Lotto 1 22
Lotto 3 22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2021 del R.G.E. 23
Lotto 1 23
Lotto 3 23

INCARICO

All'udienza del 23/01/2022, il sottoscritto Geom. Facchini Andrea, con studio in Via Tascitara, 18 - 03049 - Sant'Elia Fiumerapido (FR), email studiofacchiniandrea@gmail.com, PEC andrea.facchini@geopec.it, Tel. 348 3154799, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 - 4 - 6, edificio 1, piano T
- **Bene N° 2** - Bar ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.2 - 4 - 6, EDIFICIO 1, PIANO T

Locale ad uso magazzino di circa mq 57 (sub 1 e 2). Lo stesso è realizzato in epoca remota avente la struttura portante in muratura di pietrame con solio di interpiano (soffitto) in acciaio e tavelloni. Internamente ii locali risulta avere le pareti intonacate e tinteggiate con pavimentazione in battuto di cemento. L'illuminazione naturale, per il vano sub 1, avviene da una piccola finestra posta sulla pare prospicente la via G. Mazzini. Sia la finestra, precedentemente citata, sia il portone d'ingresso sono di legno, anche il vano sub 2, viene illuminato naturalmente da due porte finestre che fungono anche da porte d'ingresso. Il locale de quo è dotato di un impianto elettrico che risulta essere non a norma.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - BAR UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI N. 8 - 9, EDIFICIO 1, PIANO T

Locale commerciale adibito a Bar composto da due vani di circa mq 37. distinto in catasto al foglio di mappa 12 particella 600 sub 5 e 6. Realizzato in epoca remota avente la struttura portante in muratura di pietrame con solio di piano e di interpiano (soffitto) in acciaio e tavelloni. Internamente il locale risulta avere ottime rifiniture, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione di gres porcellanato. L'illuminazione naturale sia dalle porte finestre che fungono anche da ingresso e da una finestra posta sulla parete prospiciente la via Piave. I serramenti sono di legno. Il locale de quo è dotato di un impianto elettrico che risulta essere a

norma. la zona ove insiste il locale da peritare è dotato di parcheggio pubblico.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 - 4 - 6, edificio 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: CTLDVD70R29I838L
  Via Piave 109
  03046 - San Donato Val di Comino (FR)
  Nato a Sora il 29/10/1970
- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: LLLNMR67T47Z114D
  Via Piave 109
  03046 - San Donato Val Di Comino (FR)
  Nato il 07/12/1967

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

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)
- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a ovest con il mappale 600 ad Est e a Sud con la via G. Mazzini la parete a Nord risulta essere posta controterra prospicente la Piazza Carlo Colletti

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	10,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,45 m	T
Magazzino	47,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,53 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**80,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**80,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **17/11/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 47 Rendita € 24,27 Piano T
Dal **30/06/1987** al **17/11/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 10 Rendita € 10,33 Piano T
Dal **17/11/1999** al **19/09/2023**	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 47 Rendita € 24,27 Piano T
Dal **17/11/1999** al **19/09/2023**	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 10 Rendita € 10,33 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	600	1		C2	8	10		10,33 €	T	
	12	600	2		C2	4	47		24,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo i vani sub 1 e sub 2 risultavano internamente comunicati tra di loro. Per la detta fusione non è stata mai presentata una variazione catastale di fusione.

PRECISAZIONI

L'immobile è stato edificato in epoca remota antecedente al 1967. Al momento del sopralluogo i vani sub 1 e sub 2 risultavano internamente comunicati tra di loro. Per la detta fusione non è stata mai presentata una variazione catastale di fusione.

PATTI

Non vi sono particolari modi d'uso della cosa

STATO CONSERVATIVO

I locali in esame risultano in un pessimo stato di conservazione con tracce di umidità di risalita dal sottosuolo sulle pareti e tratti di intonaco distaccato dalle murature sottostanti. L'infisso della finestra di legno posta nel vano sub 1 è in pessime stato di conservazione.

PARTI COMUNI

non vi sono parti comuni tranne per le strutture portanti (murature e soffitto) vista la collocazione dell'immobile in una palazzina composta da più unità aventi diversi proprietari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura di pietrame a sacco;
Esposizione: l'accesso al locale è posto a sud
Altezza interna utile è di m 3,45 per il sub 1 e l'altezza di metri 3,50 per il sub 2;
Str. verticali: muratura di pietrame, in un buono stato di conservazione
Solai: il solaio di interpiano (soffitto) è stato realizzato con putrelle di acciaio e tavelloni;
Copertura: solaio di interpiano (soffitto)
Pareti esterne ed interne: in muratura di pietrame interamente intonacate e tinteggiate da ristrutturare con la presenza di umidità di risalita e tratti di intonaco distaccato dalle pareti;
Pavimentazione interna: al rustico;
Infissi esterni ed interni: finestra ad ante al battente in legno;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico a vista non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****e **** Omissis ****utilizzato come deposito

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 17/11/1999 al 19/09/2023</td><td rowspan="9">**** Omissis **** Sora il 29/10/1970, proprietario in comunione legale dei beni per la quota di 1/2 - **** Omissis ****nata a Leicester (Regno Unito) il 7/12/1967 proprietario in comunione legale dei beni per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: CTLDVD70R29I838L</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Angelina Lella</td><td>17/11/1999</td><td>18673</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Frosinone</td><td>24/11/1999</td><td>15469</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

		Agenzia delle Entrate di Sora	23/11/1999	1934	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Frosinone il 10/01/2008
  Reg. gen. 532 - Reg. part. 53
  Quota: 1/1
  Importo: € 320.000,00
  A favore di Banca Popolare del Cassinate
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Percentuale interessi: 5,70 %
  Rogante: Roberto Labate
  Data: 08/01/2008
  N° repertorio: 316050
  Note: Gravante su **** Omissis ****per 1/2 e **** Omissis ****per 1/2 beni siti nel Comune di San Donato Val Di Comino distinti in catasto al foglio 12 particella 600 sub 1-2-5-6
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale
  Iscritto a Agenzia delle entrate di Frosinone il 09/07/2010
  Reg. gen. 14843 - Reg. part. 2771
  Quota: 1/2
  Importo: € 33.540,68
  A favore di Banca Popolare del Cassinate
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 16.770,34
  Rogante: Equitalia Gerit spa
  Data: 06/07/2010
  N° repertorio: 118273
  N° raccolta: 47

Note: Gravante su **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1 e sub 2

- **Ipoteca** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Frosinone il 09/03/2016
  Reg. gen. 3910 - Reg. part. 556
  Quota: 1/2
  Importo: € 115.300,66
  A favore di Equitalia Sud spa
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 57.650,33
  Rogante: Equitalia Sud Spa
  Data: 09/03/2016
  N° repertorio: 1295
  N° raccolta: 4716
  Note: Gravante su **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1 e sub 2
- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 19/09/2018
  Reg. gen. 14931 - Reg. part. 2161
  Quota: 1/2
  Importo: € 25.000,00
  A favore di Gruppo Laziale bevande srl
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 11.893,51
  Rogante: Tribunale di Frosinone
  Data: 17/11/2014
  N° repertorio: 1297
  N° raccolta: 2014
  Note: Gravante su **** Omissis ******** Omissis ****in comunione legale dei beni con **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1 e sub 2
- **Ipoteca Esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Frosinone il 12/09/2019
  Reg. gen. 14354 - Reg. part. 1910
  Quota: 1/2
  Importo: € 240.714,88
  A favore di Agenzia Delle Entrate Riscossioni
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.357,44
  Rogante: Agenzia Delle Entrate Riscossione
  Data: 11/09/2019
  N° repertorio: 4157
  N° raccolta: 4719
  Note: Gravante su **** Omissis ******** Omissis ****in comunione legale dei beni con **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1-2-5-6

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
  Trascritto a Frosinone il 04/11/2021
  Reg. gen. 18049 - Reg. part. 14718
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis
  ****Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Gravante su **** Omissis ******** Omissis ****in comunione legale dei beni con **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1-2-5-6

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di San Donato Val di Comino è dotato di PRG approvato il 24.02.1987 con Delibera della GRL n. 893 e successiva variante approvata il 05.07/2022 con Delibera della GRL n. 873. L'immobile è stato realizzato in epoca remota e comunque antecedentemente alle approvazione degli strumenti urbanistici su citati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è gravato dal vincolo paesaggistico PTPR e ricade nella Tavola A nell'Articolo 30 "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto"

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.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico, con passaggio dei cavi elettrici esterni alle pareti con gli interruttori del circuito elettrico di remota produzione. L'impianto non rispetta le norme vigenti. Occorre smantellare l'esistente e realizzare un nuovo impianto secondo le normative vigenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)
- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)
- L'immobile viene posto in vendita
  per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)
- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 603 del foglio di mappa 12, ad Est con la particella 600 sub 7 e ad Ovest con la via Piave

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	37,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**43,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**43,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile comprende due unità immobiliari distinto in catasto al foglio di mappa 12 particella 600 sub 5 e 6.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **05/06/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 24 Rendita € 20.824,00 Piano T
Dal **30/06/1987** al **07/11/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 13 Rendita € 111,79 Piano T
Dal **05/06/1988** al **11/12/1989**	**** Omissis **** **** Omissis **** - **** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 24 mq Rendita € 20.824,00 Piano T
Dal **11/12/1989** al **17/03/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 24 Superficie catastale 24 mq Rendita € 20.824,00 Piano T

Dal **07/11/2001** al **19/09/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 13 Rendita € 112,79 Piano T
Dal **17/03/2005** al **19/09/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 601, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 24 Rendita € 208,24 Piano T

**** Omissis ****Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con la signora **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	600	5		C1	7	24		208,24 €	T	
	12	600	6		C1	7	13		112,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale in quanto per l'immobile da peritare è stata depositata dal **** Omissis ****in data 9/11/2004 una DIA urbanistica con prot. 7880 per le opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Eseguendo i lavori denunciati di demolizione della parete divisoria tra il sub 5 e il sub 6, vani questi di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****ha fuso le predette unità immobiliari (sub 5 e sub 6), per la detta fusione non è stata mai presentata una variazione catastale di fusione.

PRECISAZIONI

L'immobile è stato edificato in epoca remota antecedente al 1967, da una ricerca eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Donato Val Di Comino, è emerso che per l'immobile da peritare è stata depositata dal **** Omissis ****in data 9/11/2004 una DIA urbanistica con prot. 7880 per le opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Esaminando gli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza, si evince che i lavori da eseguire erano quelli unire i vani contigui distinti in catasto al foglio 12 particella 600 sub 4-5-6-7 tramite la demolizione delle pareti divisorie dei sub su citati. Al momento del sopralluogo è emerso che

i lavori dichiarati sono stati realizzati in parte, in quanto è stata demolita solo la parete divisoria tra il sub 5 e il sub 6, vani questi di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****. Si precisa che per la DIA richiesta non è mai stata presentata, presso il Comune di San Donato Val Di Comino, una variante ai lavori non eseguiti e che per la stessa Dia non è stata presentata la fine lavori. Per accedere ai locali commerciali (sub 5 e sub 6) si attraversa una veranda con struttura portante di acciaio e chiusure di vetro, addossata alla facciata prospiciente piazza Carlo Coletti. La stessa veranda insiste sulla particella n 603 del foglio 12 non ricadente nella procedura esecutiva. L'attività commerciale interessa anche un bagno, realizzato nella proprietà di altra ditta, tale bagno è prospiciente la parete sud del vano sub 6, per detto vano l'esecutato **** Omissis ****ha sottoscritto un contratto di affitto. Negli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza DIA, il locale ora adibito a bagno è indicato come "sala 3".

PATTI

Non vi sono particolari modi d'uso della cosa

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei vani oggetto di causa sono buoni

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni tranne per le strutture portanti (murature e soffitto) vista la collocazione dell'immobile in una palazzina composta da più unità aventi diversi proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura di pietrame a sacco; Esposizione: l'accesso al locale è posto a sud Altezza interna utile è di m 3,00 Str. verticali: muratura di pietrame, in un buono stato di conservazione Solai: il solaio di calpestio e di interpiano (soffitto) sono in putrelle di acciaio e tavelloni; Copertura: solaio di interpiano (soffitto); Pareti esterne ed interne: in muratura di pietrame interamente intonacate e tinteggiate; Pavimentazione interna: con mattonelle di gres porcellanato. L'impianti elettrico ed idrico, sono sottotraccia a norma con vigenti norme.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****e **** Omissis ****utilizzato come deposito

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/11/1999** al **19/09/2023**	**** Omissis **** **** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Angelina Lella	17/11/1999	18673	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	24/11/1999	15469	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Sora	23/11/1999	1934	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Frosinone il 10/01/2008
  Reg. gen. 532 - Reg. part. 53
  Quota: 1/1
  Importo: € 320.000,00
  A favore di Banca Popolare del Cassinate
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: Roberto Labate
Data: 08/01/2008
N° repertorio: 316050
Note: Gravante su **** Omissis ****per 1/2 e **** Omissis ****per 1/2 beni siti nel Comune di San Donato Val Di Comino distinti in catasto al foglio 12 particella 600 sub 1-2-5-6

- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 19/09/2018
  Reg. gen. 14931 - Reg. part. 2161
  Quota: 1/2
  Importo: € 25.000,00
  A favore di Gruppo Laziale bevande srl
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 11.893,51
  Rogante: Tribunale di Frosinone
  Data: 17/11/2014
  N° repertorio: 1297
  N° raccolta: 2014
  Note: Gravante su **** Omissis ******** Omissis ****in comunione legale dei beni con **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1 e sub 2
- **Ipoteca Esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Frosinone il 12/09/2019
  Reg. gen. 14354 - Reg. part. 1910
  Quota: 1/2
  Importo: € 240.714,88
  A favore di Agenzia Delle Entrate Riscossioni
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.357,44
  Rogante: Agenzia Delle Entrate Riscossione
  Data: 11/09/2019
  N° repertorio: 4157
  N° raccolta: 4719
  Note: Gravante su **** Omissis ******** Omissis ****in comunione legale dei beni con **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1-2-5-6

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
  Trascritto a Frosinone il 04/11/2021
  Reg. gen. 18049 - Reg. part. 14718
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis
  ****Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Gravante su **** Omissis ******** Omissis ****in comunione legale dei beni con **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1-2-5-6

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di San Donato Val di Comino è dotato di PRG approvato il 24.02.1987 con Delibera della GRL n. 893 e successiva variante approvata il 05.07/2022 con Delibera della GRL n. 873. L'immobile è stato realizzato in epoca remota e comunque antecedentemente alle approvazione degli strumenti urbanistici su citati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in epoca remota antecedente al 1967, da una ricerca eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Donato Val Di Comino, è emerso che per l'immobile da peritare è stata depositata dal **** Omissis ****in data 9/11/2004 una DIA urbanistica con prot. 7880 per le opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Esaminando gli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza, si evince che i lavori da eseguire erano quelli unire i vani contigui distinti in catasto al foglio 12 particella 600 sub 4-5-6-7 tramite la demolizione delle pareti divisorie dei sub su citati. Al momento del sopralluogo è emerso che i lavori dichiarati sono stati realizzati in parte, in quanto è stata demolita solo la parete divisoria tra il sub 5 e il sub 6, vani questi di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****. Si precisa che per la DIA richiesta non è mai stata presentata, presso il Comune di San Donato Val Di Comino, una variante ai lavori non eseguiti e che per la stessa Dia non è stata presentata la fine lavori. Per accedere ai locali commerciali (sub 5 e sub 6) si attraversa una veranda con struttura portante di acciaio e chiusure di vetro, addossata alla facciata prospiciente piazza Carlo Caletti. La stessa veranda insiste sulla particella n 603 del foglio 12 non ricadente nella procedura esecutiva. L'attività commerciale interessa anche un bagno, realizzato nella proprietà di altra ditta, tale bagno è prospiciente la parete sud del vano sub 6, per detto vano l'esecutato **** Omissis ****ha sottoscritto un contratto di affitto. Negli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza DIA, il locale ora adibito a bagno è indicato come "sala 3".
L'immobile è gravato dal vincolo paesaggistico PTPR e ricade nella Tavola A nell'Articolo 30 "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto"

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I motivi per i quali si è proceduto alla formazione di lotti sono scaturiti dalla considerazione che le unita immobiliari in questione sono posti a piani differenti, non sono comunicanti tra loro e hanno funzionalità e uso differenti.
Lo scrivente CTU ha proceduto a formare due lotti funzionali il lotto 1 comprende i locali magazzino (Particella 600 sub 1 e 2) e il lotto 2 Locale commerciale Bar (Particella 600 sub 5 e 6)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 - 4 - 6, edificio 1, piano T
  Locale ad uso magazzino di circa mq 57 (sub 1 e 2). Lo stesso è realizzato in epoca remota avente la struttura portante in muratura di pietrame con solio di interpiano (soffitto) in acciaio e tavelloni. Internamente ii locali risulta avere le pareti intonacate e tinteggiate con pavimentazione in battuto di cemento. L'illuminazione naturale, per il vano sub 1, avviene da una piccola finestra posta sulla pare prospicente la via G. Mazzini. Sia la finestra, precedentemente citata, sia il portone d'ingresso sono di legno, anche il vano sub 2, viene illuminato naturalmente da due porte finestre che fungono anche da porte d'ingresso. Il locale de quo è dotato di un impianto elettrico che risulta essere non a norma.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 600, Sub. 2, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 36.000,00

  DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

  Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:
  La grandezza dell'immobile;
  Divisione interna;
  Stato d'uso delle opere di finitura;
  Impianti tecnologici;
  Ubicazione commerciale.

  Ovviamente oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e attraverso le agenzie immobiliari poste sul territorio

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 - 4 - 6, edificio 1, piano T	80,00 mq	450,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
				Valore di stima:	€ 36.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T
  Locale commerciale adibito a Bar composto da due vani di circa mq 37. distinto in catasto al foglio di mappa 12 particella 600 sub 5 e 6. Realizzato in epoca remota avente la struttura portante in muratura di pietrame con solio di piano e di interpiano (soffitto) in acciaio e tavelloni. Internamente il locale risulta avere ottime rifiniture, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione di gres porcellanato. L'illuminazione naturale sia dalle porte finestre che fungono anche da ingresso e da una finestra posta sulla parete prospiciente la via Piave. I serramenti sono di legno. Il locale de quo è dotato di un impianto elettrico che risulta essere a norma. la zona ove insiste il locale da peritare è dotato di parcheggio pubblico.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 5, Categoria C1 - Fg. 12, Part. 600, Sub. 6, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 64.500,00
  DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: La grandezza dell'immobile; Divisione interna; Stato d'uso delle opere di finitura; Impianti tecnologici; Ubicazione commerciale. Ovviamente oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e attraverso le agenzie immobiliari poste sul territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Bar San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T	43,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 64.500,00	100,00%	€ 64.500,00

	€ 64.500,00

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.

Sant'Elia Fiumerapido, li 20/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Facchini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA Prot.7880 del 9/11/2004 (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio PRG (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 19/09/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 - 4 - 6, edificio 1, piano T
  Locale ad uso magazzino di circa mq 57 (sub 1 e 2). Lo stesso è realizzato in epoca remota avente la struttura portante in muratura di pietrame con solio di interpiano (soffitto) in acciaio e tavelloni. Internamente ii locali risulta avere le pareti intonacate e tinteggiate con pavimentazione in battuto di cemento. L'illuminazione naturale, per il vano sub 1, avviene da una piccola finestra posta sulla pare prospicente la via G. Mazzini. Sia la finestra, precedentemente citata, sia il portone d'ingresso sono di legno, anche il vano sub 2, viene illuminato naturalmente da due porte finestre che fungono anche da porte d'ingresso. Il locale de quo è dotato di un impianto elettrico che risulta essere non a norma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 600, Sub. 2, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il Comune di San Donato Val di Comino è dotato di PRG approvato il 24.02.1987 con Delibera della GRL n. 893 e successiva variante approvata il 05.07/2022 con Delibera della GRL n. 873. L'immobile è stato realizzato in epoca remota e comunque antecedentemente alle approvazione degli strumenti urbanistici su citati.

LOTTO 3

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T
  Locale commerciale adibito a Bar composto da due vani di circa mq 37. distinto in catasto al foglio di mappa 12 particella 600 sub 5 e 6. Realizzato in epoca remota avente la struttura portante in muratura di pietrame con solio di piano e di interpiano (soffitto) in acciaio e tavelloni. Internamente il locale risulta avere ottime rifiniture, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione di gres porcellanato. L'illuminazione naturale sia dalle porte finestre che fungono anche da ingresso e da una finestra posta sulla parete prospiciente la via Piave. I serramenti sono di legno. Il locale de quo è dotato di un impianto elettrico che risulta essere a norma. la zona ove insiste il locale da peritare è dotato di parcheggio pubblico.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 5, Categoria C1 - Fg. 12, Part. 600, Sub. 6, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il Comune di San Donato Val di Comino è dotato di PRG approvato il 24.02.1987 con Delibera della GRL n. 893 e successiva variante approvata il 05.07/2022 con Delibera della GRL n. 873. L'immobile è stato realizzato in epoca remota e comunque antecedentemente alle approvazione degli strumenti urbanistici su citati.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 - 4 - 6, edificio 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 600, Sub. 2, Categoria C2	**Superficie**	80,00 mq
Stato conservativo:	I locali in esame risultano in un pessimo stato di conservazione con tracce di umidità di risalita dal sottosuolo sulle pareti e tratti di intonaco distaccato dalle murature sottostanti. L'infisso della finestra di legno posta nel vano sub 1 è in pessime stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino di circa mq 57 (sub 1 e 2). Lo stesso è realizzato in epoca remota avente la struttura portante in muratura di pietrame con solio di interpiano (soffitto) in acciaio e tavelloni. Internamente ii locali risulta avere le pareti intonacate e tinteggiate con pavimentazione in battuto di cemento. L'illuminazione naturale, per il vano sub 1, avviene da una piccola finestra posta sulla pare prospicente la via G. Mazzini. Sia la finestra, precedentemente citata, sia il portone d'ingresso sono di legno, anche il vano sub 2, viene illuminato naturalmente da due porte finestre che fungono anche da porte d'ingresso. Il locale de quo è dotato di un impianto elettrico che risulta essere non a norma.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****e **** Omissis ****utilizzato come deposito		

LOTTO 3

Bene N° 2 - Bar			
Ubicazione:	San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 5, Categoria C1 - Fg. 12, Part. 600, Sub. 6, Categoria C1	**Superficie**	43,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei vani oggetto di causa sono buoni		
Descrizione:	Locale commerciale adibito a Bar composto da due vani di circa mq 37. distinto in catasto al foglio di mappa 12 particella 600 sub 5 e 6. Realizzato in epoca remota avente la struttura portante in muratura di pietrame con solio di piano e di interpiano (soffitto) in acciaio e tavelloni. Internamente il locale risulta avere ottime rifiniture, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pavimentazione di gres porcellanato. L'illuminazione naturale sia dalle porte finestre che fungono anche da ingresso e da una finestra posta sulla parete prospiciente la via Piave. I serramenti sono di legno. Il locale de quo è dotato di un impianto elettrico che risulta essere a norma. la zona ove insiste il locale da peritare è dotato di parcheggio pubblico.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****e **** Omissis ****utilizzato come deposito

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 1

Premessa 3

Descrizione 4

Lotto n. 1 4

Lotto n. 2 13

Stima / Formazione lotti 22

Elenco allegati 25

Riepilogo bando d'asta 26

Schema riassuntivo 28

Formalita da cancellare .....

INCARICO

All'udienza del 23/01/2022, il sottoscritto Geom. Facchini Andrea, con studio in Via Tascita, 18 - 03049 - Sant'Elia Fiumerapido (FR), email studiofacchiniandrea@gmail.com, PEC andrea.facchini@geopec.it, Tel. 348 3154799, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 , edificio 1, piano T
- **Bene N° 2** - Bar ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 , edificio 1, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto della presente perizia, catastalmente è destinato ad uso magazzino.
Lo stabile, de quo, è collocato al piano terra di uno stabile composto di due piani emergenti dal piano di campagna, è suddiviso in due vani comunicanti e ha l'accesso dalla Via Giuseppe Mazzini del centro abitato del Comune di San Donato Val di Comino.
Attualmente è censito presso l'Agenzia Delle Entrate - Ufficio del Territorio di Frosinone con la particella 600 sub 8 del foglio di mappa n.12 del medesimo Comune di San Donato Val Di Comino. Consistente in due vani della superficie commerciale complessiva di mq 103.
Il locale de quo, è stato realizzato in epoca remota con struttura portante verticale di muratura di pietra e con struttura orizzontale (solaio di interpiano) di putrelle e tavelloni.
Internamente i due vani risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati con battuto di cemento. L'illuminazione naturale avviene attraverso una piccola finestra situata sulla parete prospiciente la via G. Mazzini, nonché da due porte finestre.
I vani in esame sono in pessimo stato di conservazione; sulle pareti sono visibili tracce d'umidità di risalita e distacco di tratti di intonaco dalle murature. Anche la finestra di legno, posta sulla parete ad est dell'ingresso, è fatiscente.
L'impianto elettrico presente nello stabile, non è a norma.
La zona dov'è ubicato l'edificio in questione è dotata di parcheggi pubblici posti lungo la via G. Mazzini.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il locale, antecedentemente alla presente perizia, era catastalmente distinto in due unità immobiliari e in un vano autonomo per ciascuna unità. Inoltre, era censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Frosinone al foglio di mappa n. 12 del Comune di San Donato Val Di Comino e alle particelle 600 sub 1 e 600 sub 2. Tale situazione catastale non era conforme allo stato dei luoghi, perché, al momento dell'accertamento sopralluogo del sottoscritto CTU, detti vani erano comunicanti e quindi non corrispondenti alle planimetrie catastali in atti.
Di conseguenza, al fine di rendere detti locali catastalmente conformi allo stato attuale, si è reso necessario redigere e presentare presso l'Agenzia Delle Entrate - Ufficio del Territorio di Frosinone una variazione catastale di fusione degli stessi due locali; variazione che è stata registrata presso il citato Ufficio del Territorio di Frosinone al n. 0130876 in data 11-12-2023, con l'implicazione della

sostituzione con un unico subalterno n. 8, i vecchi due subalterni 1 e 2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)

  nonché ai seguenti comproprietari
  non esecutati:

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)
-

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

- **** Omissis ****(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina: a ovest con il mappale 600, ad Est e a Sud con la via G. Mazzini, mentre a Nord con la sovrastante Piazza Carlo Colletti attraverso la parete contro terra dello stabile medesimo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	57,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	3,45 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**103,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**103,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Antecedentemente la presente perizia il locale oggetto di stima risultava catastalmente, censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone al foglio di mappa n.12 del Comune di San Donato Val Di Comino particella 600 sub 1 e sub 2 con due vani distinti, il sub 1 di categoria C/2 classe 8 consistenza di 10 m^2 e il sub 2 di categoria C/2 classe 4 consistenza di 47 m^2, ma al momento del sopralluogo, lo scrivente CTU costatava che detti vani erano comunicati, non rispondendo alle planimetrie catastali in atti. Per rendere i locali catastalmente conformi allo stato dei luoghi è stato necessario presentare presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone una variazione catastale di fusione dei due locali. Con la variazione catastale registrata dall'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone al n.0130876 dell'11-12-2023.U sono stati soppressi i due sub 1 e 2 costituendo un unico subalterno n.8 di categoria C/2 classe 13 consistenza 57 m^2 e superficie catastale 103 m^2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **17/11/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 47 Rendita € 24,27 Piano T
Dal **30/06/1987** al **17/11/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 10 Rendita € 10,33 Piano T
Dal **17/11/1999** al **11/12/2023**	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 47 Superficie catastale 103 mq Rendita € 24,27 Piano T
Dal **17/11/1999** al **11/12/2023**	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 1 Categoria C2

		Cl.8, Cons. 10 Superficie catastale 103 mq Rendita € 10,33 Piano T
Dal **11/12/2023** al **15/12/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 8, Zc. U Categoria C2 Cl.13, Cons. 57 Superficie catastale 103 mq Rendita € 138,36 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	600	8	U	C2	13	57	103 mq	138,36 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per rendere i locali corrispondenti catastalmente allo stato dei luoghi è stata presentata una variazione catastale per fusione di immobili registrata presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone al n.0130876 dell'11-12-2023.U sopprimendo così i sub 1 e 2 costituendo un unico subalterno n.8.

Antecedentemente la presente perizia il locale oggetto di stima risultava catastalmente, censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone al foglio di mappa n.12 del Comune di San Donato Val Di Comino particella 600 sub 1 e sub 2 con due vani distinti, il sub 1 di categoria C/2 classe 8 consistenza di 10 m^2 e il sub 2 di categoria C/2 classe 4 consistenza di 47 m^2, ma al momento del sopralluogo, lo scrivente CTU costatava che detti vani erano comunicati, non rispondendo alle planimetrie catastali in atti. Per rendere i locali catastalmente conformi allo stato dei luoghi è stato necessario presentare presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone una variazione catastale di fusione dei due locali. Con la variazione catastale registrata dall'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone al n.0130876 dell'11-12-2023.U sono stati soppressi i due sub 1 e 2 costituendo un unico subalterno n.8 di categoria C/2 classe 13 consistenza 57 m^2 e superficie catastale 103 m^2

PRECISAZIONI

PATTI

Non vi sono particolari modi d'uso della cosa

STATO CONSERVATIVO

I locali in esame risultano in un pessimo stato di conservazione con tracce di umidità di risalita dal sottosuolo sulle pareti con tratti di intonaco distaccato dalle murature sottostanti. L'infisso della finestra di legno, posta sulla parete est del vano d'ingresso, è in pessime stato di conservazione.

PARTI COMUNI

non vi sono parti comuni tranne per le strutture portanti (murature e soffitto) vista la collocazione dell'immobile in una palazzina composta da più unità aventi diversi proprietari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

• Fondazioni in muratura di pietrame a sacco;
• Esposizione: l'accesso al locale è posto a sud
• Altezza interna utile:
o vano ingresso è di m 3,45;
o il prospiciente vano ha un'altezza di metri 3,50;
• Str. verticali: muratura di pietrame, in un buono stato di conservazione;
• Solai: il solaio di interpiano (soffitto) è stato realizzato con putrelle di acciaio e tavelloni;
• Pareti esterne ed interne: in muratura di pietrame interamente intonacate e tinteggiate da ristrutturare con la presenza di umidità di risalita e tratti di intonaco distaccato dalle pareti;
• Pavimentazione interna: al rustico in battuto di cemento;
• Infissi esterni ed interni: finestra ad ante al battente in legno;
• Impianto impianti: impianto elettrico fuori traccia non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****e **** Omissis ****utilizzato come deposito

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 17/11/1999 al 19/09/2023</td><td rowspan="8">**** Omissis ****
- **** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Angelina Lella</td><td>17/11/1999</td><td>18673</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Frosinone</td><td>24/11/1999</td><td>15469</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Sora</td><td>23/11/1999</td><td>1934</td><td></td></tr>
</table>

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 15/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Frosinone il 10/01/2008
  Reg. gen. 532 - Reg. part. 53
  Quota: 1/1
  Importo: € 320.000,00
  A favore di Banca Popolare del Cassinate
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 08/01/2008
N° repertorio: 316050
Note: Gravante su **** Omissis ****per 1/2 e **** Omissis ****per 1/2 in comunione dei beni sui beni siti nel Comune di San Donato Val Di Comino distinti in catasto al foglio 12 particella 600 sub 1-2-5-6

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale
  Iscritto a Agenzia delle entrate di Frosinone il 09/07/2010
  Reg. gen. 14843 - Reg. part. 2771
  Quota: 1/2
  Importo: € 33.540,68
  A favore di Banca Popolare del Cassinate
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 16.770,34
  Rogante: Equitalia Gerit spa
  Data: 06/07/2010
  N° repertorio: 118273
  N° raccolta: 47
  Note: Gravante su **** Omissis ****per la quota di 1/2 in comunione dei beni con **** Omissis **** sui beni siti in San Donato Val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1 e sub 2 ora sub 8
- **Ipoteca** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Frosinone il 09/03/2016
  Reg. gen. 3910 - Reg. part. 556
  Quota: 1/2
  Importo: € 115.300,66
  A favore di Equitalia Sud spa
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 57.650,33
  Rogante: Equitalia Sud Spa
  Data: 09/03/2016
  N° repertorio: 1295
  N° raccolta: 4716
  Note: Gravante su **** Omissis ****per la quota di 1/2 in comunione legale con **** Omissis **** sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1 e sub 2 ora sub 8 a seguito di variazione catastale registrata presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone al n.0130876 dell'11-12-2023
- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 19/09/2018
  Reg. gen. 14931 - Reg. part. 2161
  Quota: 1/2
  Importo: € 25.000,00
  A favore di Gruppo Laziale bevande srl
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 11.893,51
  Rogante: Tribunale di Frosinone
  Data: 17/11/2014

N° repertorio: 1297
N° raccolta: 2014
Note: Gravante su **** Omissis ******** Omissis ****in comunione legale dei beni con **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1 e sub 2 ora sub 8 con variazione catastale registrata presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone al n.0130876 dell'11-12-2023

- **Ipoteca Esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Frosinone il 12/09/2019
  Reg. gen. 14354 - Reg. part. 1910
  Quota: 1/2
  Importo: € 240.714,88
  A favore di Agenzia Delle Entrate Riscossioni
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.357,44
  Rogante: Agenzia Delle Entrate Riscossione
  Data: 11/09/2019
  N° repertorio: 4157
  N° raccolta: 4719
  Note: Gravante su **** Omissis ******** Omissis ****in comunione legale dei beni con **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1-2-5-6

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
  Trascritto a Frosinone il 04/11/2021
  Reg. gen. 18049 - Reg. part. 14718
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis
  ****Contro **** Omissis
  ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Gravante su **** Omissis ******** Omissis ****in comunione legale dei beni con **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1-2-5-6

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di San Donato Val di Comino è dotato di PRG approvato il 24.02.1987 con Delibera della GRL n. 893 e successiva variante approvata il 05.07/2022 con Delibera della GRL n. 873. L'immobile è stato realizzato in epoca remota e comunque antecedentemente alle approvazione degli strumenti urbanistici su citati. l'immobile ricade nella zona A - sottozona A2: edifici che mantengono le caratteristiche tipologiche originarie

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è gravato dal vincolo paesaggistico PTPR e ricade nella Tavola A nell'Articolo 30 "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto".
In merito all'Agibilità si riferisce che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Val di Comino non risulta alcun documento riguardante l'agibilità dello stabile, ma questo è attualmente agibile e utilizzabile.

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.

L'immobile è dotato solo dell'impianto elettrico, con cavi elettrici esterni alle pareti e con interruttori del circuito elettrico di remota produzione. Tale impianto non rispetta le norme vigenti in materia di impianti elettrici. Occorre smantellare l'esistente impianto e realizzarne un nuovo secondo le normative vigenti. Il relativo costo di rifacimento è pari ad € 4000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia ha destinazione catastale ad uso commerciale attualmente adibito a Bar, lo stesso locale è posto al piano terra di uno stabile di due piani fuori terra. l'Accesso all'attività commerciale avviene dalla Piazza Carlo Coletti ed composto da due vani comunicanti distinto presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone, con la particella 600 sub 9 al foglio di mappa n.12 del Comune di San Donato Val Di Comino. Ha una superficie commerciale di mq 44,00. lo stabile è stato realizzato in epoca remota, antecedente al 1967, ha la struttura portante in muratura di pietra e ha solai di piano e di copertura piana in putrelle di acciaio e tavelloni.
Internamente il locale in parola ha ottime rifiniture; le pareti sono intonacate e tinteggiate e ha pavimenti di gres porcellanato.
L'illuminazione naturale avviane da una finestra posta sulla parete prospiciente la via Piave e da porte finestre prospettanti sulla piazza Carlo Coletti, quest'ultime fungono anche da ingresso.
I serramenti sono di legno in buona stato di conservazione.
L'impianto elettrico è a norma.
La zona ove insiste il locale da peritare è dotato di parcheggio pubblico.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il locale, antecedentemente alla presente perizia, era catastalmente distinto in due unità immobiliari e in un vano autonomo per ciascuna unità. Inoltre, era censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Frosinone al foglio di mappa n. 12 del Comune di San Donato Val Di Comino e alle particelle 600 sub 5 e 600 sub 6. Tale situazione catastale non era conforme allo stato dei luoghi, perché, al momento dell'accertamento sopralluogo del sottoscritto CTU, detti vani erano comunicanti e quindi non corrispondenti alle planimetrie catastali in atti.
Di conseguenza, al fine di rendere detti locali catastalmente conformi allo stato attuale, si è reso necessario redigere e presentare presso l'Agenzia Delle Entrate - Ufficio del Territorio di Frosinone una variazione catastale di fusione degli stessi due locali; variazione che è stata registrata presso il citato Ufficio del Territorio di Frosinone al n.0130868 dell'11-12-2023.U, con l'implicazione della sostituzione con un unico subalterno n. 9, i vecchi due subalterni 5 e 6.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis ****(Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis ****(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 603 del foglio di mappa 12, ad Est con la particella 600 sub 4, ad Ovest con la via Piave e a sud con la particella 600 sub 7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	35,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**44,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**44,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **05/06/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 24 Rendita € 208,24 Piano T
Dal **30/06/1987** al **07/11/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 13 Rendita € 112,79 Piano T
Dal **05/06/1988** al **11/12/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 24 Rendita € 208,24 Piano T
Dal **11/12/1989** al **17/03/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 24 Rendita € 208,24 Piano T
Dal **07/11/2001** al **11/12/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 13 Rendita € 112,79 Piano T
Dal **17/03/2005** al **11/12/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 601, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 24 Rendita € 208,24 Piano T
Dal **11/12/2023** al **15/12/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 600, Sub. 9, Zc. U Categoria C1 Cl.10, Cons. 35 Superficie catastale 44 mq Rendita € 480,82 Piano T

**** Omissis ****Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con la signora **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	600	9	U	C1	10	35	44 mq	480,82 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non sussiste la corrispondenza catastale in quanto per l'immobile da peritare è stata depositata dal **** Omissis ****in data 9/11/2004 una DIA urbanistica con prot. 7880 per le opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Eseguendo i lavori denunciati di demolizione della parete divisoria tra il sub 5 e il sub 6, vani questi di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****ha fuso le predette unità immobiliari (sub 5 e sub 6), per la detta fusione non è stata mai presentata una variazione catastale di fusione. Per rendere i locali catastalmente conformi allo stato dei luoghi è stato necessario presentare presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone una variazione catastale di fusione dei due locali. Con la variazione catastale registrata dall'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone al n.0130868 dell'11-12-2023.U sono stati soppressi i due sub 5 e 6 costituendo un unico subalterno n.9.

PRECISAZIONI

L'immobile è stato edificato in epoca remota antecedente al 1967 e da una ricerca eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Donato Val Di Comino, è emerso che per l'immobile da peritare è stata depositata dal **** Omissis **** in data 9/11/2004 una DIA con prot. 7880 per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.
Esaminando gli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza, si evince che i lavori da eseguire erano quelli unire i vani contigui distinti in catasto al foglio 12 particella 600 sub 4-5-6 tramite la demolizione delle pareti divisorie dei sub su citati.
Al momento del sopralluogo è emerso che è stata demolita solo la parete divisoria tra gli ex sub 5 e 6, vani questi, di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****.
Si precisa che non è mai stata presentata, presso il Comune di San Donato Val Di Comino, una variante ai lavori non eseguiti e che per la stessa Dia non è stata presentata la fine lavori.
Per accedere al locale commerciale sub 9 (ex sub 5 e sub 6) si attraversa una veranda con struttura portante di acciaio e chiusure di vetro, addossata alla facciata prospiciente piazza Carlo Caletti. La stessa veranda insiste sulla particella n 603 del foglio 12 non ricadente nella procedura esecutiva.
Adiacente la parete sud del vano sub 9 si trova un bagno appartenente ad altra proprietà, che viene utilizzato dall'esecutato per l'esercizio dell'attività commerciale. L'esecutato **** Omissis **** ha dichiarato allo scrivente CTU di essere stato autorizzato all'uso del medesimo bagno dalla propria figlia che ne è la proprietaria. Catastalmente il bagno di che trattasi è identificato con la particella 600

sub 7 intestato a **** Omissis ****.
Negli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza DIA, il locale ora adibito a bagno è indicato come "sala 3".

PATTI

Non vi sono particolari modi d'uso della cosa

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei vani oggetto di causa sono buoni

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni tranne per le strutture portanti (murature e soffitto) vista la collocazione dell'immobile in una palazzina composta da più unità aventi diversi proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:
- Fondazioni in muratura di pietrame a sacco;
- Esposizione: l'accesso al locale è posto a sud
- Altezza interna utile è di m 3,00
- Str. verticali: muratura di pietrame, in un buono stato di conservazione
- Solai: il solaio di calpestio e di interpiano (soffitto) sono in putrelle di acciaio e tavelloni;
- Copertura: piana;
- Pareti esterne ed interne: in muratura di pietrame interamente intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: con mattonelle di gres porcellanato.
- Impianti elettrico ed idrico, eseguiti sottotraccia secondo le vigenti norme.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e **** Omissis **** utilizzato ad attività commerciale BAR

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 17/11/1999 al 19/09/2023</td><td rowspan="8">**** Omissis ****

**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Angelina Lella</td><td>17/11/1999</td><td>18673</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Frosinone</td><td>24/11/1999</td><td>15469</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Sora</td><td>23/11/1999</td><td>1934</td><td></td></tr>
</table>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Frosinone il 10/01/2008
  Reg. gen. 532 - Reg. part. 53
  Quota: 1/1
  Importo: € 320.000,00
  A favore di Banca Popolare del Cassinate
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: Roberto Labate
Data: 08/01/2008
N° repertorio: 316050
Note: Gravante su **** Omissis ****per 1/2 e **** Omissis ****per 1/2 in comunione legale dei beni beni siti nel Comune di San Donato Val Di Comino distinti in catasto al foglio 12 particella 600 sub 1-2-5-6

- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 19/09/2018
  Reg. gen. 14931 - Reg. part. 2161
  Quota: 1/2
  Importo: € 25.000,00
  A favore di Gruppo Laziale bevande srl
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 11.893,51
  Rogante: Tribunale di Frosinone
  Data: 17/11/2014
  N° repertorio: 1297
  N° raccolta: 2014
  Note: Gravante su **** Omissis ******** Omissis ****in comunione legale dei beni con **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1 e sub 2 ora sub 8 con variazione catastale registrata presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone al n.0130876 dell'11-12-2023
- **Ipoteca Esattoriale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Frosinone il 12/09/2019
  Reg. gen. 14354 - Reg. part. 1910
  Quota: 1/2
  Importo: € 240.714,88
  A favore di Agenzia Delle Entrate Riscossioni
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.357,44
  Rogante: Agenzia Delle Entrate Riscossione
  Data: 11/09/2019
  N° repertorio: 4157
  N° raccolta: 4719
  Note: Gravante su **** Omissis ******** Omissis ****in comunione legale dei beni con **** Omissis ****per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1-2-5-6

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
  Trascritto a Frosinone il 04/11/2021
  Reg. gen. 18049 - Reg. part. 14718
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis
  ****Contro **** Omissis
  ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Gravante su **** Omissis **** **** Omissis **** in comunione legale dei beni con **** Omissis **** Lilli Anna

per la quota di 1/2 sui beni siti in San Donato val di Comino distinti in catasto al foglio 12 part. 600 sub 1-2-5-6

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
Da una ricerca eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Donato Val Di Comino, è emerso che per l'immobile da peritare è stata depositata dal **** Omissis **** in data 9/11/2004 una DIA con prot. 7880 per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.
Esaminando gli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza, si evince che i lavori da eseguire erano quelli unire i vani contigui distinti in catasto al foglio 12 particella 600 sub 4-5-6 tramite la demolizione delle pareti divisorie dei sub su citati.
Al momento del sopralluogo è emerso che è stata demolita solo la parete divisoria tra gli ex sub 5 e 6, vani questi, di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****.
Si precisa che non è mai stata presentata, presso il Comune di San Donato Val Di Comino, una variante ai lavori non eseguiti e che per la stessa Dia non è stata presentata la fine lavori.
Per accedere al locale commerciale sub 9 (ex sub 5 e sub 6) si attraversa una veranda con struttura portante di acciaio e chiusure di vetro, addossata alla facciata prospiciente piazza Carlo Caletti. La stessa veranda insiste sulla particella n 603 del foglio 12 non ricadente nella procedura esecutiva.
Adiacente la parete sud del vano sub 9 si trova un bagno appartenente ad altra proprietà, che viene utilizzato dall'esecutato per l'esercizio dell'attività commerciale. L'esecutato **** Omissis **** ha dichiarato allo scrivente CTU di essere stato autorizzato all'uso del medesimo bagno dalla propria figlia che ne è la proprietaria. Catastalmente il bagno di che trattasi è identificato con la particella 600 sub 7 intestato a **** Omissis ****
Negli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza DIA, il locale ora adibito a bagno è indicato come "sala 3".
L'immobile è gravato dal vincolo paesaggistico PTPR e ricade nella Tavola A nell'Articolo 30 "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in epoca remota antecedente al 1967, da una ricerca eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Donato Val Di Comino, è emerso che per l'immobile da peritare è stata depositata dal **** Omissis **** in data 9/11/2004 una DIA urbanistica con prot. 7880 per le opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Esaminando gli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza, si evince che i lavori da eseguire erano quelli unire i vani contigui distinti in catasto al foglio 12 particella 600 sub 4-5-6-7 tramite la demolizione delle pareti divisorie dei sub su citati. Al momento del sopralluogo è emerso che i lavori dichiarati sono stati realizzati in parte, in quanto è stata demolita solo la parete divisoria tra gli ex sub 5 e 6, vani questi di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****. Si precisa che per la DIA richiesta non è mai stata presentata, presso il Comune di San Donato Val Di Comino, una variante ai lavori non eseguiti e che per la stessa Dia non è stata presentata la fine lavori. Per accedere al locale commerciale sub 9 (ex sub 5 e sub 6) si

attraversa una veranda con struttura portante di acciaio e chiusure di vetro, addossata alla facciata prospiciente piazza Carlo Caletti. La stessa veranda insiste sulla particella n 603 del foglio 12 non ricadente nella procedura esecutiva. L'attività commerciale utilizza un vano ad uso bagno, posto nella proprietà di altra ditta, tale bagno è prospiciente la parete sud del vano sub 9, per detto vano l'esecutato **** Omissis **** ha dichiarato di essere stato autorizzato dalla proprietaria che risulta essere la figlia dell'esecutato. Negli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza DIA, il locale ora adibito a bagno è indicato come "sala 3" e catastalmente è identificato con la particella 600 sub 7 di proprietà di **** Omissis ****.
L'immobile è gravato dal vincolo paesaggistico PTPR e ricade nella Tavola A nell'Articolo 30 "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto"

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.

Esaminando gli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza, si evince che i lavori da eseguire erano quelli unire i vani contigui distinti in catasto al foglio 12 particella 600 sub 4-5-6-7 tramite la demolizione delle pareti divisorie dei sub su citati. Al momento del sopralluogo è emerso che i lavori dichiarati sono stati realizzati in parte, in quanto è stata demolita solo la parete divisoria tra gli ex sub 5 e 6, vani questi di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** non demolendo la parete divisoria tra il vano sub 4 e l'ex sub 5. Il sub 4 risulta non essere utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****. Si precisa per la DIA richiesta non è mai stata presentata, presso il Comune di San Donato Val Di Comino, una variante ai lavori non eseguiti e che per la stessa Dia non è stata presentata la fine lavori. in merito all'agibilità non risulta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Val Di Comino alcuna richiesta di agibilità, ma i locali sono da ritenersi agibili

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I motivi per i quali si è proceduto alla formazione di lotti sono scaturiti dalla considerazione che le unita immobiliari in questione sono posti a piani differenti, non sono comunicanti tra loro e hanno funzionalità e uso differenti.
Lo scrivente CTU ha proceduto a formare due lotti funzionali il lotto 1 comprende i locali magazzino Particella Foglio 12 600 sub 8 (Ex Particella 600 sub 1 e 2) e il lotto 2 Locale commerciale Bar Foglio 12 Particella 600 sub 9 (Particella 600 sub 5 e 6)
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 , edificio 1, piano T
  L'immobile, oggetto della presente perizia, catastalmente è destinato ad uso magazzino. Lo stabile, de quo, è collocato al piano terra di uno stabile composto di due piani emergenti dal piano di campagna, è suddiviso in due vani comunicanti e ha l'accesso dalla Via Giuseppe Mazzini del centro abitato del Comune di San Donato Val di Comino. Attualmente è censito presso l'Agenzia Delle Entrate - Ufficio del Territorio di Frosinone con la particella 600 sub 8 del foglio di mappa n.12 del medesimo Comune di San Donato Val Di Comino. Consistente in due vani della superficie commerciale complessiva di mq 103. Il locale de quo, è stato realizzato in epoca remota con struttura portante verticale di muratura di pietra e con struttura orizzontale (solaio di interpiano) di putrelle e tavelloni. Internamente i due vani risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati con battuto di cemento. L'illuminazione naturale avviene attraverso una piccola finestra situata sulla parete prospiciente la via G. Mazzini, nonché da due porte finestre. I vani in esame sono in pessimo stato di conservazione; sulle pareti sono visibili tracce d'umidità di risalita e distacco di tratti di intonaco dalle murature. Anche la finestra di legno, posta sulla parete ad est dell'ingresso, è fatiscente. L'impianto elettrico presente nello stabile, non è a norma. La zona dov'è ubicato l'edificio in questione è dotata di parcheggi pubblici posti lungo la via G. Mazzini.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 8, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 46.350,00

  DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

  Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:
  La grandezza dell'immobile;
  Divisione interna;
  Stato d'uso delle opere di finitura;
  Impianti tecnologici;
  Ubicazione commerciale.

  Ovviamente oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e attraverso le agenzie immobiliari poste sul territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 , edificio 1, piano T	103,00 mq	450,00 €/mq	€ 46.350,00	100,00%	€ 46.350,00
				Valore di stima:	€ 46.350,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T
  Il bene oggetto della presente perizia ha destinazione catastale ad uso commerciale attualmente adibito a Bar, lo stesso locale è posto al piano terra di uno stabile di due piani fuori terra. l'Accesso all'attività commerciale avviene dalla Piazza Carlo Coletti ed composto da due vani comunicanti distinto presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone, con la particella 600 sub 9 al foglio di mappa n.12 del Comune di San Donato Val Di Comino. Ha una superficie commerciale di mq 44,00. lo stabile è stato realizzato in epoca remota, antecedente al 1967, ha la struttura portante in muratura di pietra e ha solai di piano e di copertura piana in putrelle di acciaio e tavelloni. Internamente il locale in parola ha ottime rifiniture; le pareti sono intonacate e tinteggiate e ha pavimenti di gres porcellanato. L'illuminazione naturale avviane da una finestra posta sulla parete prospiciente la via Piave e da porte finestre prospettanti sulla piazza Carlo Coletti, quest'ultime fungono anche da ingresso. I serramenti sono di legno in buona stato di conservazione. L'impianto elettrico è a norma. La zona ove insiste il locale da peritare è dotato di parcheggio pubblico.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 9, Zc. U, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 66.000,00
  DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: La grandezza dell'immobile; Divisione interna; Stato d'uso delle opere di finitura; Impianti tecnologici; Ubicazione commerciale. Ovviamente oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e attraverso le agenzie immobiliari poste sul territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Bar San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T	44,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 66.000,00	100,00%	€ 66.000,00
				Valore di stima:	€ 66.000,00

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.

Sant'Elia Fiumerapido, li 19/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Facchini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA Prot.7880 del 9/11/2004 (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio PRG (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 15/12/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Variazione Catastale (Aggiornamento al 15/12/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 , edificio 1, piano T
  L'immobile, oggetto della presente perizia, catastalmente è destinato ad uso magazzino. Lo stabile, de quo, è collocato al piano terra di uno stabile composto di due piani emergenti dal piano di campagna, è suddiviso in due vani comunicanti e ha l'accesso dalla Via Giuseppe Mazzini del centro abitato del Comune di San Donato Val di Comino. Attualmente è censito presso l'Agenzia Delle Entrate - Ufficio del Territorio di Frosinone con la particella 600 sub 8 del foglio di mappa n.12 del medesimo Comune di San Donato Val Di Comino. Consistente in due vani della superficie commerciale complessiva di mq 103. Il locale de quo, è stato realizzato in epoca remota con struttura portante verticale di muratura di pietra e con struttura orizzontale (solaio di interpiano) di putrelle e tavelloni. Internamente i due vani risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati con battuto di cemento. L'illuminazione naturale avviene attraverso una piccola finestra situata sulla parete prospiciente la via G. Mazzini, nonché da due porte finestre. I vani in esame sono in pessimo stato di conservazione; sulle pareti sono visibili tracce d'umidità di risalita e distacco di tratti di intonaco dalle murature. Anche la finestra di legno, posta sulla parete ad est dell'ingresso, è fatiscente. L'impianto elettrico presente nello stabile, non è a norma. La zona dov'è ubicato l'edificio in questione è dotata di parcheggi pubblici posti lungo la via G. Mazzini.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 8, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il Comune di San Donato Val di Comino è dotato di PRG approvato il 24.02.1987 con Delibera della GRL n. 893 e successiva variante approvata il 05.07/2022 con Delibera della GRL n. 873. L'immobile è stato realizzato in epoca remota e comunque antecedentemente alle approvazione degli strumenti urbanistici su citati. l'immobile ricade nella zona A - sottozona A2: edifici che mantengono le caratteristiche tipologiche originarie

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T
  Il bene oggetto della presente perizia ha destinazione catastale ad uso commerciale attualmente adibito a Bar, lo stesso locale è posto al piano terra di uno stabile di due piani fuori terra. l'Accesso all'attività commerciale avviene dalla Piazza Carlo Coletti ed composto da due vani comunicanti distinto presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone, con la particella 600 sub 9 al foglio di mappa n.12 del Comune di San Donato Val Di Comino. Ha una superficie commerciale di mq 44,00. lo stabile è stato realizzato in epoca remota, antecedente al 1967, ha la struttura portante in muratura di pietra e ha solai di piano e di copertura piana in putrelle di acciaio e tavelloni. Internamente il locale in parola ha ottime rifiniture; le pareti sono intonacate e tinteggiate e ha pavimenti di gres porcellanato. L'illuminazione naturale avviane da una finestra posta sulla parete prospiciente la via Piave e da porte finestre prospettanti sulla piazza Carlo Coletti, quest'ultime fungono anche da ingresso. I serramenti sono di legno in buona stato di conservazione. L'impianto elettrico è a norma. La zona ove insiste il locale da peritare è dotato di parcheggio pubblico.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 9, Zc. U, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è

antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Da una ricerca eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Donato Val Di Comino, è emerso che per l'immobile da peritare è stata depositata dal **** Omissis **** in data 9/11/2004 una DIA con prot. 7880 per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Esaminando gli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza, si evince che i lavori da eseguire erano quelli unire i vani contigui distinti in catasto al foglio 12 particella 600 sub 4-5-6 tramite la demolizione delle pareti divisorie dei sub su citati. Al momento del sopralluogo è emerso che è stata demolita solo la parete divisoria tra gli ex sub 5 e 6, vani questi, di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****. Si precisa che non è mai stata presentata, presso il Comune di San Donato Val Di Comino, una variante ai lavori non eseguiti e che per la stessa Dia non è stata presentata la fine lavori. Per accedere al locale commerciale sub 9 (ex sub 5 e sub 6) si attraversa una veranda con struttura portante di acciaio e chiusure di vetro, addossata alla facciata prospiciente piazza Carlo Caletti. La stessa veranda insiste sulla particella n 603 del foglio 12 non ricadente nella procedura esecutiva. Adiacente la parete sud del vano sub 9 si trova un bagno appartenente ad altra proprietà, che viene utilizzato dall'esecutato per l'esercizio dell'attività commerciale. L'esecutato **** Omissis **** ha dichiarato allo scrivente CTU di essere stato autorizzato all'uso del medesimo bagno dalla propria figlia che ne è la proprietaria. Catastalmente il bagno di che trattasi è identificato con la particella 600 sub 7 intestato a **** Omissis ****. Negli elaborati grafici, allegati alla su citata istanza DIA, il locale ora adibito a bagno è indicato come "sala 3". L'immobile è gravato dal vincolo paesaggistico PTPR e ricade nella Tavola A nell'Articolo 30 "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto"

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	San Donato Val di Comino (FR) - Via Giuseppe Mazzini n.2 , edificio 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 8, Zc. U, Categoria C2	**Superficie**	103,00 mq
Stato conservativo:	I locali in esame risultano in un pessimo stato di conservazione con tracce di umidità di risalita dal sottosuolo sulle pareti con tratti di intonaco distaccato dalle murature sottostanti. L'infisso della finestra di legno, posta sulla parete est del vano d'ingresso, è in pessime stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della presente perizia, catastalmente è destinato ad uso magazzino. Lo stabile, de quo, è collocato al piano terra di uno stabile composto di due piani emergenti dal piano di campagna, è suddiviso in due vani comunicanti e ha l'accesso dalla Via Giuseppe Mazzini del centro abitato del Comune di San Donato Val di Comino. Attualmente è censito presso l'Agenzia Delle Entrate - Ufficio del Territorio di Frosinone con la particella 600 sub 8 del foglio di mappa n.12 del medesimo Comune di San Donato Val Di Comino. Consistente in due vani della superficie commerciale complessiva di mq 103. Il locale de quo, è stato realizzato in epoca remota con struttura portante verticale di muratura di pietra e con struttura orizzontale (solaio di interpiano) di putrelle e tavelloni. Internamente i due vani risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati con battuto di cemento. L'illuminazione naturale avviene attraverso una piccola finestra situata sulla parete prospiciente la via G. Mazzini, nonché da due porte finestre. I vani in esame sono in pessimo stato di conservazione; sulle pareti sono visibili tracce d'umidità di risalita e distacco di tratti di intonaco dalle murature. Anche la finestra di legno, posta sulla parete ad est dell'ingresso, è fatiscente. L'impianto elettrico presente nello stabile, non è a norma. La zona dov'è ubicato l'edificio in questione è dotata di parcheggi pubblici posti lungo la via G. Mazzini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****e **** Omissis **** utilizzato come deposito		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Bar			
Ubicazione:	San Donato Val di Comino (FR) - PIAZZA CARLO COLETTI n. 8 - 9, edificio 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 600, Sub. 9, Zc. U, Categoria C1	**Superficie**	44,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei vani oggetto di causa sono buoni		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente perizia ha destinazione catastale ad uso commerciale attualmente adibito a Bar, lo stesso locale è posto al piano terra di uno stabile di due piani fuori terra. l'Accesso all'attività commerciale avviene dalla Piazza Carlo Coletti ed composto da due vani comunicanti distinto presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territorio di Frosinone, con la particella 600 sub 9 al foglio di mappa		

	n.12 del Comune di San Donato Val Di Comino. Ha una superficie commerciale di mq 44,00. lo stabile è stato realizzato in epoca remota, antecedente al 1967, ha la struttura portante in muratura di pietra e ha solai di piano e di copertura piana in putrelle di acciaio e tavelloni. Internamente il locale in parola ha ottime rifiniture; le pareti sono intonacate e tinteggiate e ha pavimenti di gres porcellanato. L'illuminazione naturale avviane da una finestra posta sulla parete prospiciente la via Piave e da porte finestre prospettanti sulla piazza Carlo Coletti, quest'ultime fungono anche da ingresso. I serramenti sono di legno in buona stato di conservazione. L'impianto elettrico è a norma. La zona ove insiste il locale da peritare è dotato di parcheggio pubblico.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****e **** Omissis **** utilizzato ad attività commerciale BAR

Studio Tecnico - Geometra Facchini Andrea

Via Tascitara - 03049 SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR)
Partita IVA: **01953450606 -** Codice fiscale: **FCC NDR 74M22 C034O**
Telefono: **0776352042 -** Fax: **0776351471 -** Cellulare: **348.31.54.799 –**
E-mail: **studiofacchiniandrea@gmail.com - Pec: andrea.facchini@geopec.it**

TRIBUNALE DI Cassino

SEZIONE Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Lorenzo Sandulli

ꕥ • ꕥ • ꕥ

Oggetto: Esecuzione Immobiliare R.G. E. n° 150/2021

RISPOSTA LLA NOTA DI INTEGRAZIONE

Il CTU
(Geom. Andrei Facchini)

Il sottoscritto CTU, Geom. Andrea Facchini, in risposta alla richiesta di integrazione alle osservazioni manifestate nella Ist. n. 11 dep. 11/11/2023 dagli Avv. Carlo Grossi e Avv. Marco Grossi, consulenti della creditrice procedente signora **** Omissis ****, ha depositato in data 19 dicembre 2023 una nuova perizia che tiene in considerazioni delle osservazione riportate nell'istanza su citata e più precisamente:

Osservazioni

1) *il CTU erroneamente indica la Signora **** Omissis ****quale esecutata, mentre la stessa è indicata nell'atto di pignoramento quale coniuge, non esecutata, in regime di comunione legale dei beni del Signor **** Omissis ****(debitore esecutato) e, pertanto gli immobili verranno posti in vendita per il diritto di proprietà di 1/1 (piena proprietà) in regime di comunione legale dei beni;*
2) *il CTU rileva la non corrispondenza dei dati catastali (pag. 7 e 14 della CTU) pertanto avrebbe dovuto procedere alla regolarizzazione catastale degli stessi ovvero quantificare i relativi costi e decurtarli dal valore di stima.*
3) *il CTU ha formato 2 lotti, tuttavia nelle sezioni "stima/formazioni lotto", "riepilogo bando d'asta" e "schema riassuntivo" (pagg. 12, 20, 22, 23 della CTU), per mero refuso, il lotto n. 2 (bene n. 2 - Bar) viene indicato come lotto n. 3*
4) *il CTU, relativamente all'immobile di cui al secondo lotto (bene n. 2 – Bar), distinti al Foglio 12, particella 600, sub 5, cat. C/1 e Foglio 12, particella 600, sub 6, cat. C/1, al paragrafo "stato di occupazione" (pag. 15 della CTU), erroneamente indica che lo stesso "risulta occupato dal debitore **** Omissis ****e **** Omissis ****utilizzato come deposito", mentre detti immobili sono occupati dal Signor **** Omissis ****il quale vi svolge attività commerciale di bar;*
5) *il CTU nel paragrafo "regolarità edilizia" per entrambi i lotti (pagg. 11 e 18 della CTU) dichiara che "l'immobile non risulta agibile", tale circostanza appare inverosimile trattandosi per una parte di locali attualmente in uso ed adibiti ad attività di Bar;*
6) *il CTU, nel paragrafo dedicato alle formalità pregiudizievoli relative agli immobili distinti al Foglio 12, part. 600, sub 5 e sub 6 (pagg. 16 e 17 della relazione), non riporta n. 2 iscrizioni ipotecarie presenti, invece, nella relazione notarile depositata in atti, sarebbe necessaria pertanto una verifica delle stesse;*
7) *tra gli allegati alla perizia non è presente la documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima.*

Risposta all'osservazione n.1

Nella nuova perizia, depositata il 19.12.2023, è stata modificata la posizione della Signora **** Omissis ****che non compare più come esecutata ma bensì come comproprietaria non esecutata in regime di comunione legale dei beni del Signor **** Omissis ****(debitore esecutato) e, di conseguenza gli immobili verranno posti in vendita per il diritto di proprietà di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Risposta all'osservazione n.2

Come concordato nell'udienza dell'8.11.2023 lo scrivente CTU ha regolarizzato catastalmente i beni pignorati presentando presso l'Agenzia Delle Entrate - Ufficio del Territorio di Frosinone presentando due variazioni catastali per fusione.

Una per il locale deposito, registrata presso il citato Ufficio del Territorio di Frosinone al n. 0130876 in data 11-12-2023, con la quale sono stati soppressi i sub 1 e 2 e costituto il nuovo sub 8 di categoria catastale C/2, ed una per il locale commerciale, registrata presso il citato Ufficio del Territorio di Frosinone al n. 0130868i data 11-12-2023, con la quale sono stati soppressi i sub 5 e 6 costituito il nuovo sub 9 di categoria catastale C/1.

Risposta all'osservazione n.3

Nella nuova Perizia elaborata e depositata dallo scrivente CTU il 19.12.2023, è stato corretto il mero errore di indicazione del lotto n. 2 (bene n. 2 - Bar) come lotto n. 3, riportando, nella sezioni "stima/formazioni lotto", "riepilogo bando d'asta" e "schema riassuntivo" l'indicazione corretta di lotto n. 2 (bene n. 2 - Bar).

Risposta all'osservazione n.4

Il sottoscritto CTU chiarisce che ai paragrafi "stato di occupazione" relativo ai beni del lotto 1 e lotto 2, ha riportato e riporta anche nell'ultima perizia depositata, quanto riferito dall'Esecutato **** Omissis **** nei vari accessi di sopralluogo al sottoscritto CTU, sull'utilizzo e l'occupazione dei beni pignorati che avviene dall'esecutato e dalla moglie **** Omissis ****.

Occorre precisare che lo scrivente CTU durate nei vari accessi sopralluogo nei luoghi di causa non ha mai rilevato la presenza della signora **** Omissis ****.

Risposta all'osservazione n.5

In merito all'Agibilità, per i su citati beni (lotto 1 e Lotto 2), si riferisce che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Val di Comino non risulta alcun documento riguardante l'agibilità dello stabile, ma questi sono attualmente agibili e utilizzabili come riportato nella nuova perizia a pagina 12 e 22.

Risposta all'osservazione n.6

Lo scrivente CTU può affermare, che per il mappale 600 sub 5 e 6, ora sub 9, ha riportato, nel capito dedicato alle formalità pregiudizievoli, tutte le formalità in maniera corretta (CFR: le allegate ispezioni ipotecarie), infatti la relazione notarile in atti riportate n. 6 formalità, di cui quattro riguardano tutti i beni riportati nel pignoramento, particella 600 sub 1-2-5-6 :

1. **Ipoteca volontaria** del 10/01/2008 Reg. gen. 532 Reg. part. 53;
2. **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo Iscritto a Frosinone il 19/09/2018 Reg. gen. 14931 Reg. part. 2161;
3. **Ipoteca Esattoriale** del 12/09/2019 Reg. gen. 14354 Reg. part. 1910;
4. **Pignoramento** trascritto a Frosinone il 04/11/2021 Reg. gen. 18049 - Reg. part. 14718;

e di cui due riguardano solo i beni distinti con la particella 600 sub 1 e 2:

1. **Ipoteca Legale** del 09/07/2010 Reg. gen. 14843 Reg. part. 2771;
2. **Ipoteca Esattoriale** del 09/03/2016 Reg. gen. 3910 - Reg. part. 556.

Sant'Elia Fiume Rapido 28 dicembre 2023

Il CTU
(Geom. Andrei Facchini)

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

PERIZIA ITEGRATIVA

(PROVVEDIMENTO DEL G.E DEL 28.02.2024)

IL CTU

(GEOM. Andrea Facchini)

Il sottoscritto, Geom. Facchini Andrea iscritto all'Albo dei geometri di Frosinone, numero 2016, C.F. FCCNDR74M22C034O, con studio in via Tascitara 18 – 03049 Sant'Elia Fiumerapido (FR), designato esperto stimatore, nella procedura R.G. E. n° 150/2021, con provvedimento emesso il 23 gennaio 2022 dal Giudice dell'Esecuzione Lorenzo Sandulli del Tribunale di Cassino - Sezione Esecuzioni Immobiliari, per adempiere quanto richiesto dal G.E. Lorenzo Santulli, ha predisposto l'idonea documentazione catastale per poter presentare, presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio del Territori di Frosinone, all'accatastamento della veranda realizzata antistante e in aderenza ai locali commerciali, oggetto di causa, di proprietà dell'esecutato signor **** Omissis ****, insistente sulla particella catastale 603 del foglio di mappa n. 12 del Comune di San Donato Val Di Comino.

L'atto di aggiornamento veniva respinto dall'Ufficio Territoriali di Frosinone, richiedendo gli estremi del titolo urbanistico che legittimava l'opera realizzata e gli estremi del tipo mappale (protocollo e data di approvazione) che hanno trasformato la particella n. 603 del foglio di mappa 12 da terreni ad Ente Urbano.

Lo scrivente CTU per poter integrare la documentazione catastale si recato più volte sia presso il Catasto di Frosinone e sia presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Val Di Comino.

In merito alla ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune su indicato, non vi era ulteriore documentazione tecnica depositata dal **** Omissis ****, all'infuori di quella già depositata dallo scrivente nelle precedenti relazione peritali.

Nell'esaminare la documentazione su citata è emerso che la veranda è stata realizzata in difformità alla DIA urbanistica presentata dal signor **** Omissis **** in data 9.11.2004 prot. 7880, in quanto nella medesima richiesta e nelle documentazioni integrative (nota del 15.02.2005 prot.934) si comunicava ***"la sostituzione della vecchia pensilina con nuova pensilina in ferro battuto e plexiglas adiacente al locale commerciale (bar)…"*** e non la realizzazione di una VERANDA.

Infatti il Sindaco con nota del 11.03.2005 prot. 1527 indicava la rimozione della "struttura metallica costituita da montanti verticali che collegano il perimetro esterno della pensilina al suolo nel più breve tempo possibile e comunque entro giorni cinque dalla presente".

A tutt'oggi non solo non è stata rimossa la struttura metallica costituita da montanti verticali che collegano il perimetro esterno della pensilina al suolo, ma le pareti perimetrali sono state chiuse con vetro.

L'opera realizzata in difformità ai titoli urbanistici allo stato attuale non è sanabile in quanto non è conforme al vigente PRG adottato dal Comune di San Donato Val Di Comino, poiché ricade in zona "A - *Centro storico antico*" sottozona "A2 - *edifici che mantengono le caratteristiche tipologiche originarie*" ove non è consentita la realizzazione di alcun opera esterna agli edifici esistenti ed inoltre lo stesso immobile ricade in zona vincolata "*Centro storico*" del PTPR che anch'esso vieta la realizzazione di nuove strutture.

Per acquisire i dati identificativi del Tipo Mappale, che ha trasformato o generato la particella 603 del foglio 12 del Comune di San Donato Val Di Comino, che oggi risulta essere l'area di sedime della Veranda oggetto di accatastamento, lo scrivente si è recato più volte presso gli uffici del Catasto e dell'Archivio di Stato di Frosinone.

Dalle su citate ricerche è emerso l'impossibilità di reperire gli estremi di registrazione del tipo mappale, in quanto né vengono menzionati nella visura storica alla sezione terreni e urbano e né tra la documentazione conservata presso l'Archivio di Stato di Frosinone.

Tra la documentazione reperita presso il catasto nella sezione urbana è emerso che nell'accertamento e classamento eseguito dal Catasto il 29 maggio 1945 (modello 5) l'inesistenza di aree esterne pertinenziale all'attività commerciale oggetto di esecuzione mappale 600 sub 9 ex sub 5 e sub 6, in quanto vengono riportati solo le superfici dei vani in muratura non menzionando alcuna area di corte.

In conclusione lo scrivente CTU non può procedere all'accatastamento del bene come richiesto da G.E. in quanto l'immobile è privo di legittimazione urbanistica edilizia e allo stato attuale risulta essere non sanabile.

Sant'Elia Fiumerapido, li 05/06/2024

Il tecnico CTU