

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE. II.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROC. ESEC. 176/2019

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

..... **contro**

Determinazione del valore di mercato

beni ubicati nel Comune di Castro dei Volsci (FR)

(distinti in CF al fg. 13, part. 588 sub 3, 6, 7, 12 graffato con la part. 821)

Udienza del 25/11/2020 - ore 10:00

IL C.T.U.:

arch. Debora Patrizi

Il Giudice dell'Esecuzione:

dott. G. Piro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Debora Patrizi

via J. F. Kennedy n. 26 - 03100 FROSINONE - tel/fax: 0775/856626 - P.IVA: 02616720609

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a e d  s t u d i o
A R C H I T E T T U R A

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti	20
Stato conservativo.....	200
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	22

Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	28



INCARICO

All'udienza del 23/12/2019, la sottoscritta arch. Patrizi Debora, con studio in via J. F. Kennedy n. 26, 03100 - Frosinone (FR), e-mail: debora@patrizicostruzioni.it, PEC: debora.patrizi@archiworldpec.it, Tel/Fax 0775 85 66 26, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 77, piano T, identificato al CF, fg. 13, part. 588 sub 3.
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 77, piano 1, identificato al CF, fg. 13, part. 588 sub 6.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 77, piano T-S1, identificato al CF, fg. 13, part. 588 sub 7.
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 77, piano S1, identificato al CF, fg. 13, part. 588 sub 12 graffato con la part. 821.

Con lettera raccomandata a/r, la sottoscritta ha avvisato il debitore esecutato che in data 30/01/2020, ore 10.00 sarebbe stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione. In tale data la sottoscritta, unitamente al custode delegato, si è recata presso i predetti beni e in presenza del debitore che ha concesso l'accesso ha potuto svolgere le operazioni peritali di competenza, in particolare il rilievo grafico e fotografico degli immobili.

DESCRIZIONE

I beni oggetto della presente esecuzione sono porzioni immobiliari di un fabbricato suddiviso in n. 3 livelli (piani T, 1 e S1), accessibile dalla strada mediante l'attraversamento di particelle non oggetto di pignoramento, per cui l'immobile risulta intercluso.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano terra del fabbricato come sopra descritto.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO 1

Trattasi di un locale sottotetto allo stato grezzo, posto al piano primo del fabbricato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T-S1

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano terra del fabbricato, con annesso locale deposito sito al piano S1.



BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO S1

Trattasi di un locale commerciale nello stato di fatto destinato a palestra, posta al piano S1 del fabbricato con ingresso dalla corte comune.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 77, piano T, identificato al CF, fg. 13, part. 588 sub 3.
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 77, piano 1, identificato al CF, fg. 13, part. 588 sub 6.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 77, piano T-S1, identificato al CF, fg. 13, part. 588 sub 7.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, ad eccezione della mappa catastale.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto del presente lotto (beni n. 1, 2, 3) appartengono ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)



Dal certificato cumulativo (di residenza e di stato di famiglia), rilasciato dal comune di Castro dei Volsci in data 19/05/2020, risulta che, nato a, è residente in

..... e che il nucleo familiare è composto da:
.....



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T

Il bene confina con la part. 588 sub 7 (bene n. 3) e su più lati con la part. 588 sub 1, bene comune non censibile - corte comune ai sub 3, 6, 7 e 12.

Il tutto salvo altri.



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO 1

Il bene, posto al piano superiore della part. 588 sub 7 (bene n. 3), confina perimetralmente con la part. 588 sub 1, bene comune non censibile - corte comune ai sub 3, 6, 7 e 12.

Il tutto salvo altri.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T-S1

Il bene confina con la part. 588 sub 3 (bene n. 1) e su più lati con la part. 588 sub 1, bene comune non censibile - corte comune ai sub 3, 6, 7 e 12.

Il tutto salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,55 mq	80,40 mq	1,00	80,40 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO 1

Per il calcolo della superficie del presente bene, si considera il seguente coefficiente correttivo:

Cantine, Soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali – altezza min. 1,50 m) 20% (L)



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lavatoio	47,00 mq	54,40 mq	0,20	10,88 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				10,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T-S1

Per il calcolo della superficie dei vani accessori e delle pertinenze, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

- Balcone: 20% (L)
- Cantina non abitabile: 20% (L)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,65 mq	164,10 mq	1,00	164,10 mq	3,00 m	T
Balcone	49,70 mq	49,70 mq	0,20	9,94 mq	0,00 m	T
Cantina	85,95 mq	103,70 mq	0,20	20,74 mq	1,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				194,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La part. 588, nella conformazione dello stato attuale, è stata costituita dalla fusione della part. ex 588 con la part. 103 parte, quest'ultima frazionata.

La part. 821, che identifica catastalmente porzione del fabbricato, è stata costituita dal frazionamento delle part. 104 ed ex 585, oggi 814, in quanto parte dell'immobile ricadeva su quest'ultime particelle.

In particolare, con nota di variazione del 21/12/1992, in atti dal 25/03/1994, il fabbricato è accatastato al fg. 13, part. 588 sub 2, 3, 4, 5, 6 e 7 e part. 821.

Con nota di variazione del 05/06/1998 le part. 588 sub 2, 4 e 5 vengono fuse dando origine alla part. 588 sub 8 graffata con la part. 821.

Con nota di variazione del 12/10/2010 la part. 588 sub 8 graffata con la part. 821 viene soppressa per dare origine alle part. 588 sub 9, 10 e 11 graffata con la part. 821.

Con nota di variazione del 29/12/2015 le part. 588 sub 9, 10 e 11 graffata con la part. 821 vengono fuse e sopresse dando origine alla part. 588 sub 12 graffata con la part. 821.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1987 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 679, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita L 1.364,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 21/12/1992	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 679, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita L 907.500,00 Piano T
Dal 21/12/1992 al 13/04/2016	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 588, Sub. 3 Categoria F3 Superficie catastale 80 mq Piano T
Dal 13/04/2016	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 588, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 298,25 Piano T

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1993 al 14/04/2008	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 588, Sub. 6 Categoria F4 Piano 1
Dal 14/04/2008	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 588, Sub. 6 Categoria F3 Piano 1

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/1998 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 588, Sub. 7 Categoria A2

		Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 468,68 Piano T-S1
Dal 09/11/2015	.....	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 588, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 180 mq Rendita € 468,68 Piano T-S1

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	588	3		A2	7	3,5 vani	80 mq	298,25 €	T	

Corrispondenza catastale

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale, ad eccezione di alcune difformità nella distribuzione interna; in particolare si segnala che una porzione annessa catastalmente alla presente unità immobiliare risulta da essa inaccessibile in quanto connessa all'appartamento adiacente (sub. 7 - bene n. 3).

Detto ciò, risulta necessario presentare agli atti una variazione della planimetria catastale, a seguito di regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate.

Il tutto come meglio specificato nel paragrafo della Regolarità Edilizia.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	588	6		F3					1	

Corrispondenza catastale

Essendo un bene classificato catastalmente come "unità in corso di costruzione", agli atti non è stata depositata la planimetria catastale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	588	7		A2	7	5,5 vani	180 mq	468,68 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale, ad eccezione di alcune modifiche rispetto alla distribuzione interna.

Inoltre, nella planimetria catastale è riportato solamente un vano del locale destinato a deposito, ubicato al piano S1.

Detto ciò, risulta necessario presentare agli atti una variazione della planimetria catastale, a seguito di regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate.

Il tutto come meglio specificato nel paragrafo della Regolarità Edilizia.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa, ad eccezione della mappa catastale.

Dal certificato cumulativo (di residenza e di stato di famiglia), rilasciato dal comune di Castro dei Volsci in data 19/05/2020, risulta che, nato a, è residente in e che il nucleo familiare è composto da:

.....

PATTI

Gli immobili oggetto del presente lotto (beni n. 1, 2 e 3) sono in uso al debitore e alla sua famiglia, il tutto come dichiarato nel verbale di sopralluogo che si depositerà come allegato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T

Il bene risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO 1

Il bene risulta allo stato grezzo ed è accessibile da una scala a pioli provvisoria ubicata al piano sottostante.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T-S1

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti necessitano di lavori di adeguamento alla normativa vigente.

PARTI COMUNI

L'accesso ai presenti beni avviene mediante la corte comune, identificata catastalmente alla part. 588, sub 1 - bene comune non censibile ai sub 3, 6, 7 e 12 (quest'ultimo bene n. 4, oggetto del lotto 2). Si sottolinea che le part. 588 e 821, oggetto della presente esecuzione, non presentano le delimitazioni perimetrali rispetto alle particelle limitrofe, non oggetto di pignoramento. Inoltre, si segnala che alcuni impianti a servizio dei beni, quale ad esempio l'autoclave, sono ubicati esternamente su particelle non oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla verifica della documentazione in possesso, in particolare dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 7979, rilasciato dal comune di Castro dei Volsci in data 24/09/2020, non risulta alcuna servitù gravante sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui i beni oggetto di esecuzione sono porzione immobiliare, è ubicato in una zona periferica del comune di Monte San Giovanni Campano ed è accessibile dalla strada mediante l'attraversamento di particelle non oggetto di pignoramento, per cui i beni risultano interclusi.

Il fabbricato si caratterizza per struttura portante in muratura, copertura in latero-cemento a falde inclinate con sovrastante manto di tegole, opere di lattoneria in ferro, facciate tinteggiate, infissi esterni in legno e/o alluminio con persiane.

L'edificio, a destinazione d'uso commerciale al piano S1, residenziale al piano terra e in corso di costruzione al piano 1, si presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione e manutenzione, necessitando di opere di ristrutturazione esterna e di completamento, in particolare la facciata laterale risulta lasciata allo stato grezzo.

In merito alle adduzioni, l'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene mediante allaccio al servizio comunale. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante allaccio comunale, mentre il gas a servizio delle abitazioni (beni n. 1 e 3) è alimentato da un serbatoio GPL, posto esternamente all'edificio.

A servizio del fabbricato è, inoltre, una corte comune (part. 588, sub 1), da cui si accede ai singoli beni.

I beni che costituiscono il presente lotto risultano n. 2 abitazioni al piano terra (bene n. 1 e 3) e un locale sottotetto ubicato al piano 1 (bene n. 2) del fabbricato, come sopra descritto.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T

L'abitazione, sita al piano terra, è accessibile dall'esterno da uno dei balconi a servizio del fabbricato; è strutturata su un unico livello ed è suddivisa in ingresso, zona giorno con un unico vano destinato a soggiorno, zona pranzo e angolo cottura, bagno, camera da letto con guardaroba e veranda.

Internamente il bene si caratterizza per pavimento in parquet laminato, pareti tinteggiate, ad eccezione del bagno che presenta pavimento e rivestimento in ceramica, controsoffitto con illuminazione incassata nella zona giorno, gli infissi interni ed esterni, quest'ultimi dotati di persiane, sono in legno.

Il bagno è costituito da tazza, bidet, lavandino e doccia; nella veranda è presente l'attacco per la lavatrice.

L'impianto termico è di tipo autonomo con la caldaia per la produzione dell'acqua calda posizionata nella veranda, a servizio dei radiatori in alluminio posizionati nelle varie stanze.

Gli impianti, sia idrici che elettrici, risultano in discrete condizioni, necessitando comunque di adeguamento alla normativa vigente.

I locali internamente hanno un'altezza pari a circa 2.70 m.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO 1

Trattasi di un locale sottotetto, posto al piano 1 del fabbricato. Il bene risulta accessibile provvisoriamente mediante una scala a pioli posizionata al piano inferiore.

Nello stato di fatto, il bene, urbanisticamente classificato come lavatoio, risulta allo stato grezzo in quanto sprovvisto di finiture.

Il bene è caratterizzato da tamponatura in blocchi di tufo a vista, la struttura è in cemento e il solaio di copertura è in latero-cemento, con bocche di lupo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T-S1

Il bene è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, sita al piano terra, e da una cantina, sita al piano S1.

L'abitazione è accessibile dalla corte comune mediante una scala esterna; è strutturata su un unico livello ed è suddivisa in ingresso con corridoio, da cui si ha l'accesso ad una camera e un ripostiglio, un successivo corridoio che permette l'ingresso a n. 2 camere da letto, al bagno con antibagno, infine alla zona giorno con soggiorno, zona pranzo e cucina. Anche dal soggiorno si può accedere direttamente alla corte comune.

Internamente il bene si caratterizza per pavimento in ceramica, solai e pareti tinteggiate, ad eccezione del bagno e della cucina che presentano rivestimento in ceramica, gli infissi interni ed esterni, quest'ultimi dotati di persiane, sono in legno.

Il bagno è costituito da tazza, bidet, lavandino e vasca.

Nel soggiorno è presente un termocamino, atto sia per la produzione di acqua calda sanitaria sia per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio posizionati nelle varie stanze.

In una camera è ubicato anche un camino tradizionale.

Gli impianti, sia idrici che elettrici, risultano in discrete condizioni, necessitando comunque di adeguamento alla normativa vigente.

Nel corridoio in prossimità dell'ingresso è presente, inoltre, la scala di collegamento interno con il piano sottostante, destinato a palestra (bene n. 4).

Al presente bene è, inoltre, annesso una porzione di corridoio che catastalmente appartiene all'unità limitrofa (bene n. 1). Dal suddetto corridoio, che in fase di sopralluogo risultava in corso di costruzione, si accede ad un vano sottotetto con funzione di copertura del locale sottostante (bene n. 4).

- lotto 2); tale vano, lasciato allo stato grezzo, risulta un locale tecnico, non essendo tra l'altro nè accatastato nè oggetto di condono edilizio.

I locali costituenti il bene n. 3 internamente hanno un'altezza pari a circa 2.95 m.

Annesso al bene è, inoltre, un locale destinato a deposito ubicato al piano S1.

Tale bene, accessibile dalla corte comune esterna al fabbricato, risulta suddiviso in n. 2 vani; si presenta allo stato grezzo con struttura in muratura di tufo e solaio latero-cementizio a vista. A servizio del locale è inoltre un bagno con tazza e lavandino, non riportato nè nella documentazione catastale nè nella documentazione urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto del presente lotto (beni n. 1, 2 e 3) sono in uso al debitore e alla sua famiglia, il tutto come dichiarato nel verbale di sopralluogo che si depositerà come allegato.

Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

Per la determinazione del valore di locazione dei beni costituenti il presente lotto, si ritiene opportuno adottare come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nel Comune di Castro dei Volsci, evidenziando alcuni elementi significativi ed incidenti sulla stima del prezzo finale, quali la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:

- *i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*: per la tipologia di "abitazioni civili" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona non sono riportati i valori di locazione;

- *i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali*: per la tipologia di "ville e porzioni di villa" in buono stato conservativo e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di locazione pari a 1,90 €/mq come valore minimo, pari a 2,35 €/mq come valore medio, infine pari a 2,80 €/mq come valore massimo.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T

Tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene considerato discreto, si ritiene di fissare un costo di locazione pari a € 200,00/mese.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO 1

Come si è potuto appurare in sede di sopralluogo, il bene con destinazione accessoria all'abitazione, risulta allo stato grezzo e con accesso provvisorio dal piano inferiore, per cui non si procede alla determinazione del prezzo di locazione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRO DEI VOLSCI (FR) - VIA DELLO SCALO N. 77, PIANO T-S1

Tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene considerato discreto, si ritiene di fissare un costo di locazione pari a € 480,00/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni n. 1, 2 e 3 costituenti il presente lotto sono pervenuti al debitore esecutato in virtù dei seguenti titoli:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1980	....., per la quota di 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Domenico Seraschi	16/02/1980	39804	23073
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	17/03/1980	3870	3448
Dal 29/01/1993	....., per la quota di 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Raponi	29/01/1993	5960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	06/02/1993	1762	1367

Per quanto riguarda gli immobili 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.

L'atto di divisione del 16/02/1980 è relativo, tra l'altro, ai terreni identificati catastalmente al fg. 13, ex part. 103 e 588, su cui sono stati edificati successivamente i beni oggetto della presente esecuzione.

L'atto di permuta del 29/01/1993 è relativo al bene identificato catastalmente al fg. 13, part. 821.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sui beni oggetto della presente esecuzione sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 19/07/2012
Reg. gen. 13532 - Reg. part. 1107
Importo: € 470.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 235.000,00
Rogante: notaio marina Stirpe
Data: 18/07/2012
Note: sono debitori non datori di ipoteca

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 11/10/2019
Reg. gen. 16001 - Reg. part. 12405
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso il settore Urbanistica del comune di Castro dei Volsci, in particolare dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 7979 del 24/09/2020, risulta che i beni identificati catastalmente al fg. 13, partt. 588 e 821:

- ricadono in zona omogenea: Zona E2 - Agricola, ai sensi del PRG vigente;
- ricadono interamente in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004, con la seguente tipologia di vincolo:
 - art. 142, comma 1, lett. m) - Zone di interesse archeologico;
 - art. 42 del PTPR - Protezione zone di interesse archeologico.

Nel certificato si dichiara, inoltre, l'inesistenza di usi civici e diritti collettivi a favore del Comune.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla verifica della documentazione in possesso e dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Castro dei Volsci, è emerso che il fabbricato, di cui i beni oggetto di esecuzione sono porzioni immobiliari, è stata realizzato mediante i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 78 del 31/01/1975, rilasciata al sig. per la costruzione di un fabbricato in via Madonna del Piano, identificato catastalmente al fg. 13, part. 103;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 219 del 09/07/1998, rilasciata al sig. per le opere abusivamente realizzate in difformità dal titolo edilizio rilasciato, consistenti nella costruzione di un fabbricato ad uso commerciale al piano terra, sito in Loc. Dello Scalo, identificato catastalmente al fg. 13, part. 103;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 220 del 09/07/1998, rilasciata al sig. per le opere abusivamente realizzate in difformità dal titolo edilizio rilasciato, consistenti in un ampliamento

del fabbricato, sito in Loc. Dello Scalo, identificato catastalmente al fg. 13, part. 103.

E' stato rilasciato dal comune di Castro dei Volsci, inoltre, il certificato di agibilità n. 8140 del 30/09/1998 relativo al fabbricato sito in via dello Scalo n. 77, identificato catastalmente al fg. 13, part. 588 sub 12 (ex sub 8), consistente al piano terra in n. 3 locali uso commerciale, n. 2 bagni e n. 2 ripostigli.

A seguito di richiesta effettuata dalla sottoscritta in merito alla legittimità dei Condoni rilasciati sebbene non sia stato richiesto allora il parere ai sensi dell'ex art. 32 della L. 47/85 e ss. mm. e ii, con nota PEC del 23/10/2020, che si depositerà come allegato, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Castro dei Volsci comunicava che "interpellato oggi per esprimere un parere sulla legittimità delle Concessioni Edilizie in Sanatoria prot. nn. 219-220, ancorchè all'epoca rilasciate, non può non ritenerle da perfezionarsi con il parere ex art. 32 della Legge n. 47/85".

Si desume, quindi, la necessità di perfezionare i titoli abilitativi edilizi in sanatoria rilasciati con la richiesta di parere favorevole alle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo cui sono sottoposti i beni oggetto della presente procedura.

Il costo presumibile per la richiesta del parere come sopra indicato è il seguente:

Perfezionamento condoni ai sensi dell'art. 32 - L. 47/85 € 5.000,00

Tale costo è del tutto indicativo in quanto le spese per la redazione della pratica e/o per le eventuali analisi specialistiche legate alla natura del vincolo sono discrezionali.

Si sottolinea che ad oggi non può essere garantito il buon esito della pratica, in quanto lo stesso potrà essere verificato solamente dopo il parere positivo e/o l'approvazione da parte di tutti gli enti preposti.

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.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi è corrispondente ai titoli autorizzativi rilasciati, ad eccezione della distribuzione interna degli ambienti e del frazionamento del piano terra in n. 2 unità abitative (beni n. 1 e 2).

Consultando i tecnici preposti della sezione Urbanistica del comune di Castro dei Volsci, è emerso che per le difformità sopra descritte, è possibile richiedere una CILA in sanatoria per lavori realizzati in assenza o in difformità dal titolo autorizzativo rilasciato e comunque conformi alle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e dell'art. 22 della L. R. 11/08/2008 n. 15 e ss. mm. e ii.

Detto ciò, si ritiene che il costo presumibile per la presentazione dell'autorizzazione in sanatoria sia pari a:

- Autorizzazione in Sanatoria € 4.000,00

Tale somma è stata calcolata considerando le seguenti spese:

- contributi di concessione e oblazione;
- spese tecniche per la redazione della pratica;
- diritti di segreteria e spese varie.

L'importo è da considerarsi presumibile e indicativo in quanto il calcolo effettivo dei costi relativi ai contributi di concessione e all'oblazione potrà essere precisato dal responsabile del settore competente del comune di Castro dei Volsci nel momento della presentazione di tutta la documentazione necessaria, il cui buon esito potrà essere garantito solamente dopo l'approvazione da parte di tutti gli enti preposti, in virtù anche dei vincoli cui è sottoposto il bene, in particolare in merito al frazionamento in due unità abitative del fabbricato, essendo ubicato in zona agricola. Inoltre, si deve considerare che le spese tecniche necessarie per l'integrazione della documentazione sono a discrezione del tecnico incaricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Relativamente ai presenti beni, non esistono vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello Scalo n. 77, piano S1, identificato catastalmente al CF, fg. 13, part. 588 sub 12, graffato con la part. 821.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, ad eccezione della mappa catastale.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Dal certificato cumulativo (di residenza e di stato di famiglia), rilasciato dal comune di Castro dei Volsci in data 19/05/2020, risulta che, nato a, è residente in via Dello Scalo n. 77 e che il nucleo familiare è composto da:

CONFINI

Il bene confina con la part. 588 sub 7 (bene n. 3) e su più lati con la part. 588 sub 1, bene comune non censibile - corte comune ai sub 3, 6, 7 e 12.

Il tutto salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	237,36 mq	296,80 mq	1,00	296,80 mq	4,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				296,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La part. 588, nella conformazione attuale, è stata costituita dalla fusione della part. ex 588 con la part. 103 parte, quest'ultima frazionata.

La part. 821, che identifica catastalmente porzione del fabbricato, è stata costituita dal frazionamento delle part. 104 ed ex 585, oggi 814, in quanto parte dell'immobile ricadeva su quest'ultime particelle.

In particolare, con nota di variazione del 21/12/1992, in atti dal 25/03/1994, il fabbricato è accatastato al fg. 13, part. 588 sub 2, 3, 4, 5, 6 e 7 e part. 821.

Con nota di variazione del 05/06/1998 le part. 588 sub 2, 4 e 5 vengono fuse dando origine alla part. 588 sub 8 graffata con la part. 821.

Con nota di variazione del 12/10/2010 la part. 588 sub 8 graffata con la part. 821 viene soppressa per dare origine alle part. 588 sub 9, 10 e 11 graffata con la part. 821.

Con nota di variazione del 29/12/2015 le part. 588 sub 9, 10 e 11 graffata con la part. 821 vengono fuse e sopresse dando origine alla part. 588 sub 12 graffata con la part. 821.

Ciò premesso, la cronistoria catastale del bene n. 4 è la seguente:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2015 al 11/08/2016	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 588, Sub. 12 Categoria C1 Cl.8, Cons. 173 mq Superficie catastale 284 mq Rendita € 2.912,71 Piano S1 Graffato part. 821 sub 12
Dal 11/08/2016 al 16/12/2016	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 588, Sub. 12

		Categoria C1 Cl.8, Cons. 173 mq Superficie catastale 250 mq Rendita € 2.912,71 Piano S1 Graffato 821
Dal 16/12/2016	.....	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 588, Sub. 12 Categoria C1 Cl.4, Cons. 272 mq Superficie catastale 268 mq Rendita € 2.486,63 Piano S1 Graffato 821

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	588	12		C1	4	272 mq	268 mq	2.486,43 €	S1	821

Corrispondenza catastale

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale, ad eccezione di alcune difformità nella distribuzione interna e nelle aperture.

Detto ciò, risulta necessario presentare agli atti una variazione della planimetria catastale, a seguito di regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate.

Il tutto come meglio specificato nel paragrafo della Regolarità Edilizia.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa, ad eccezione della mappa catastale.

Dal certificato cumulativo (di residenza e di stato di famiglia), rilasciato dal comune di Castro dei Volsci in data 19/05/2020, risulta che, nato a Castro dei Volsci il 19/01/1945, è residente in via Dello Scalo n. 77 e che il nucleo familiare è composto da:

.....

PATTI

Il presente bene risulta locato alla società - P. IVA, mediante contratto di locazione del 02/03/2018 registrato a Frosinone il 06/03/2018 al n. 1053.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Si segnala la presenza in più punti di macchie di umidità sui muri e sui solai, in particolare negli ambienti destinati a spogliatoio e nelle sale attrezzi.

PARTI COMUNI

L'accesso ai presenti beni avviene mediante la corte comune, identificata catastalmente alla part. 588, sub 1 - bene comune non censibile ai sub 3, 6, 7 (lotto 1) e 12.

Si sottolinea che le part. 588 e 821, oggetto della presente esecuzione, non presentano le delimitazioni perimetrali rispetto alle particelle limitrofe, non oggetto di pignoramento.

Inoltre, si segnala che alcuni impianti a servizio dei beni, quale ad esempio l'autoclave, sono ubicati esternamente su particelle non oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla verifica della documentazione in possesso, in particolare dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 7979 rilasciato dal comune di Castro dei Volsci in data 24/09/2020, non risulta alcuna servitù gravante sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui i beni oggetto di esecuzione sono porzione immobiliare, è ubicato in una zona periferica del comune di Monte San Giovanni Campano ed è accessibile dalla strada mediante l'attraversamento di particelle non oggetto di pignoramento, per cui i beni risultano interclusi.

Il fabbricato si caratterizza per struttura portante in muratura, copertura in latero-cemento a falde inclinate con sovrastante manto di tegole, opere di lattoneria in ferro, facciate tinteggiate, infissi esterni in legno e/o alluminio con persiane.

L'edificio, a destinazione d'uso commerciale al piano S1, residenziale al piano terra e in corso di costruzione al piano 1, si presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione e manutenzione, necessitando di opere di ristrutturazione esterna e di completamento, in particolare la facciata laterale risulta lasciata allo stato grezzo.

In merito alle adduzioni, l'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene mediante allaccio al servizio comunale. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante allaccio comunale, mentre il gas a servizio delle abitazioni (beni n. 1 e 3) è alimentato da un serbatoio GPL, posto esternamente all'edificio.

A servizio del fabbricato è, inoltre, una corte comune (part. 588, sub 1), da cui si accede ai singoli beni.

Il bene n. 4 che costituisce il presente lotto risulta un locale commerciale destinato a palestra, ubicato al piano S1 del fabbricato, come sopra descritto.

Il bene è accessibile dal piazzale esterno, destinato prevalentemente al parcheggio delle auto, identificato catastalmente come bene comune non censibile. E' strutturato su un unico livello ed è suddiviso in ingresso con sala d'attesa, segreteria e sovrastante soppalco, n. 2 studi, sala attrezzi con spogliatoio; mediante un connettivo si giunge ad un secondo spogliatoio, ad un'altra sala attrezzi e ad

un locale destinato all'attività sportiva.

Internamente il bene si caratterizza per pavimento in parquet laminato, ad eccezione dell'ingresso che presenta pavimento in ceramica, le pareti sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in ferro mentre gli infissi interni sono in legno. Gli spogliatoi, dotati di docce e servizi igienici, sono pavimentati e rivestiti in ceramica.

Sovrastante all'ingresso è un soppalco con struttura in legno che ospita una sala alla quale si accede tramite una scala rivestita in legno.

L'impianto termico è di tipo autonomo con la caldaia per la produzione di acqua calda ubicata esternamente a servizio dei fancoil posizionati nelle varie stanze.

L'impianto elettrico è costituito prevalentemente da canaline esterne, necessitando di adeguamento alla normativa vigente.

E' presente anche un impianto di condizionamento.

I locali internamente hanno un'altezza pari a circa 4,10 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/03/2018
- Scadenza contratto: 02/03/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

Il presente bene risulta locato alla società - P. IVA, mediante contratto di locazione del 02/03/2018 registrato a Frosinone il 06/03/2018 al n. 1053.

Tale contratto verrà depositato come allegato.

Per la determinazione del valore di locazione del bene, si ritiene opportuno adottare come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nel Comune di Castro dei Volsci, evidenziando alcuni elementi significativi ed incidenti sulla stima del prezzo finale, quali la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:

- *i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*: per la tipologia di "negozi" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona non sono riportati i valori di locazione;

- *i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali*: per la tipologia di "negozi" in buono stato conservativo e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di locazione pari a 3,17 €/mq come valore minimo, pari a 4,21 €/mq come valore medio, infine pari a 5,25 €/mq come valore massimo.

Tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene considerato mediocre, si ritiene di fissare un costo di locazione pari a € 800,00/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene n. 4 costituente il presente lotto è pervenuto al debitore esecutato in virtù dei seguenti titoli:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1980	....., nato a, per la quota di 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Domenico Seraschi	16/02/1980	39804	23073
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 29/01/1993	....., nato a, per la quota di 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Raponi	29/01/1993	5960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	06/02/1993	1762	1367

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.

L'atto di divisione del 16/02/1980 è relativo al terreno identificato catastalmente al fg. 13, part. 588, su cui sono stati edificati successivamente i beni oggetto della presente esecuzione.

L'atto di permuta del 29/01/1993 è relativo al bene identificato catastalmente al fg. 13, part. 821.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sui beni oggetto della presente esecuzione sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 19/07/2012

Reg. gen. 13532 - Reg. part. 1107
Importo: € 470.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 235.000,00
Rogante: notaio marina Stirpe
Data: 18/07/2012
Note: sono debitori non datori di ipoteca



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 11/10/2019
Reg. gen. 16001 - Reg. part. 12405
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso il settore Urbanistica del comune di Castro dei Volsci, in particolare dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 7979 del 24/09/2020, risulta che i beni identificati catastalmente al fg. 13, partt. 588 e 821:

- ricadono in zona omogenea: Zona E2 - Agricola, ai sensi del PRG vigente;
- ricadono interamente in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004, con la seguente tipologia di vincolo:
- art. 142, comma 1, lett. m) - Zone di interesse archeologico;
- art. 42 del PTPR - Protezione zone di interesse archeologico.

Nel certificato si dichiara, inoltre, l'inesistenza di usi civici e diritti collettivi a favore del Comune. Tale certificato verrà depositato come allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla verifica della documentazione in possesso e dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Castro dei Volsci, è emerso che il fabbricato è stata realizzato mediante i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 78 del 31/01/1975, rilasciata al sig. per la costruzione di un fabbricato in via Madonna del Piano, identificato catastalmente al fg. 13, part. 103;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 219 del 09/07/1998, rilasciata al sig. per le opere abusivamente realizzate in difformità dal titolo edilizio rilasciato, consistenti nella costruzione di un fabbricato ad uso commerciale al piano terra, sito in Loc. Dello Scalo, identificato catastalmente al fg. 13, part. 103;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 220 del 09/07/1998, rilasciata al sig. per le opere abusivamente realizzate in difformità dal titolo edilizio rilasciato, consistenti in un ampliamento del fabbricato, sito in Loc. Dello Scalo, identificato catastalmente al fg. 13, part. 103.

E' stato rilasciato dal comune di Castro dei Volsci, inoltre, il certificato di agibilità n. 8140 del 30/09/1998 relativo al fabbricato sito in via dello Scalo n. 77, identificato catastalmente al fg. 13, part.

588 sub 12 (ex sub 8), consistente al piano terra in n. 3 locali uso commerciale, n. 2 bagni e n. 2 ripostigli.

A seguito di richiesta effettuata dalla sottoscritta in merito alla legittimità dei Condoni rilasciati sebbene non sia stato richiesto allora il parere ai sensi dell'ex art. 32 della L. 47/85 e ss. mm. e ii, con nota PEC del 23/10/2020, che si depositerà come allegato, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Castro dei Volsci comunicava che "interpellato oggi per esprimere un parere sulla legittimità delle Concessioni Edilizie in Sanatoria prot. nn. 219-220, ancorchè all'epoca rilasciate, non può non ritenerle da perfezionarsi con il parere ex art. 32 della Legge n. 47/85".

Si desume, quindi, la necessità di perfezionare i titoli abilitativi edilizi in sanatoria rilasciati con la richiesta di parere favorevole alle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo cui sono sottoposti i beni oggetto della presente procedura.

Il costo presumibile per la richiesta del parere come sopra indicato è il seguente:

Perfezionamento condoni ai sensi dell'art. 32 - L. 47/85 € 5.000,00

Tale costo è del tutto indicativo in quanto le spese per la redazione della pratica e/o per le eventuali analisi specialistiche legate alla natura del vincolo sono discrezionali.

Si sottolinea che ad oggi non può essere garantito il buon esito della pratica, in quanto lo stesso potrà essere verificato solamente dopo il parere positivo e/o l'approvazione da parte di tutti gli enti preposti.

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.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi è corrispondente ai titoli autorizzativi rilasciati, ad eccezione di quanto di seguito indicato:

- sono presenti alcune difformità nella distribuzione interna, in particolare il soppalco sovrastante l'ingresso è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo;
- sono stati realizzati alcuni vani nella muratura non denunciati negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo;
- alcune aperture sui prospetti sono state realizzate in difformità dal titolo autorizzativo rilasciato.

Consultando i tecnici preposti della sezione Urbanistica del comune di Castro dei Volsci, è emerso che per le difformità sopra descritte, è possibile richiedere una SCIA in sanatoria per lavori realizzati in assenza o in difformità dal titolo autorizzativo rilasciato e comunque conformi alle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e dell'art. 22 della L. R. 11/08/2008 n. 15 e ss. mm. e ii.

Detto ciò, si ritiene che il costo presumibile per la presentazione dell'autorizzazione in sanatoria sia pari a:

Autorizzazione in Sanatoria € 6.000,00

Tale somma è stata calcolata considerando le seguenti spese:

- contributi di concessione e oblazione;
- spese tecniche per la redazione delle pratiche urbanistiche e strutturali;
- diritti di segreteria e spese varie.

L'importo è da considerarsi presumibile e indicativo in quanto il calcolo effettivo dei costi relativi ai contributi di concessione e all'oblazione potrà essere precisato dal responsabile del settore competente del comune di Castro dei Volsci nel momento della presentazione di tutta la documentazione necessaria, il cui buon esito può essere garantito solamente dopo l'approvazione da parte di tutti gli enti preposti, in virtù anche dei vincoli cui è sottoposto il bene. Inoltre, si deve considerare che le spese tecniche necessarie per l'integrazione della documentazione sono a discrezione del tecnico incaricato.

Si segnala, inoltre, la presenza di n. 2 ampliamenti di modesta entità realizzati in difformità dai titoli abilitativi rilasciati, con aumento di volumetria e di superficie rispetto a quanto assentito, presenti l'uno sul prospetto principale, l'altro sul retrospetto.

Si considera, quindi, il costo indicativo per la demolizione di tali ampliamenti pari a:

Costo demolizioni ampliamenti: € 4.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Relativamente ai presenti beni, non esistono vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

I beni costituenti il presente lotto sono porzioni immobiliari di un fabbricato, suddiviso in n. 3 livelli (piani T, 1 e S1), accessibile dalla strada mediante l'attraversamento di particelle non oggetto di pignoramento, per cui l'immobile risulta intercluso.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello Scalo n. 77, piano T
Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano terra del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 588, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 42.000,00

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello Scalo n. 77, piano 1

Trattasi di un locale sottotetto allo stato grezzo, posto al piano primo del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 588, Sub. 6, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 5.500,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello Scalo n. 77, piano T-S1
Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano terra del fabbricato, con annesso locale deposito sito al piano S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 588, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 100.500,00

Nella determinazione del valore di vendita dei beni oggetto del presente lotto, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo, normalmente utilizzato nelle procedure di estimo, consente di determinare il valore di un immobile mediante il confronto diretto con altri beni aventi caratteristiche simili di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Si è quindi proceduto ad eseguire un'attenta analisi dei valori di compravendita normalmente utilizzati nel comune di Castro dei Volsci, considerando beni con peculiarità affini all'immobile in oggetto, in particolare ubicati in zone limitrofe, aventi stessa destinazione d'uso, nonché caratteristiche tipologiche, dimensionali, stato conservativo e manutentivo similari, il tutto confrontato con:

- *i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*: per la tipologia di "abitazioni civili" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 600 €/mq e un valore massimo pari a 850 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene;

- *i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali*: per la tipologia di "ville e porzioni di villa" ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita pari a 600 €/mq come valore minimo, pari a 740 €/mq come valore medio, infine pari a 880 €/mq come valore Massimo;

- *i dati pubblicati dal sito "Immobiliare.it"*: il prezzo medio degli immobili residenziali siti nel comune di Castro dei Volsci a Settembre 2020 risulta pari a 567,00 €/mq.

Considerati, altresì, i seguenti parametri:

- *caratteristiche e peculiarità della zona ove è ubicato il bene e facilità di raggiungimento*: i beni sono porzioni immobiliari di un fabbricato ubicato in zona periferica nel comune di Castro dei Volsci e accessibile dalla strada mediante l'attraversamento di particelle non oggetto di pignoramento;
- *stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di confort*: i beni risultano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione;
- *attuale stato di occupazione dell'immobile*: i beni risultano in uso al debitore e alla sua famiglia;
- *sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità edilizia*: si necessita di richiesta di titolo autorizzativo in sanatoria per alcune difformità realizzate.

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi al bene oggetto di stima, pari a 600 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 77, piano T	80,40 mq	600,00 €/mq	€ 48.240,00	100,00%	€ 48.240,00
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 22, piano 1	10,88 mq	600,00 €/mq	€ 6.528,00	100,00%	€ 6.528,00
Bene N° 3 - Appartamento Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 77, piano T-S1	194,78 mq	600,00 €/mq	€ 116.868,00	100,00%	€ 116.868,00
Valore di stima:					€ 171.636,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Bene intercluso	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Perfezionamento Concessioni edilizie in sanatoria ai sensi dell'ex art. 32 della L. 47/85 (quota parte)	2.500,00	€

Valore finale di stima (arrotondato): € 148.000,00

LOTTO 2

Il bene costituente il presente lotto è una porzione immobiliare di un fabbricato, suddiviso in n. 3 livelli (piani T, 1 e S1), accessibile dalla strada mediante l'attraversamento di particelle non oggetto di pignoramento, per cui l'immobile risulta intercluso.

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 77, piano S1
Trattasi di un locale commerciale nello stato di fatto destinato a palestra, posta al piano S1 del fabbricato con ingresso dalla corte comune.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 588, Sub. 12, graffato con la part. 821, Cat. C1.

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

Valore di stima del bene: € 174.500,00

Nella determinazione del valore di vendita del bene oggetto della presente procedura, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo, normalmente utilizzato nelle procedure di estimo, consente di determinare il valore di un immobile mediante il confronto diretto con altri beni aventi caratteristiche simili di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Si è quindi proceduto ad eseguire un'attenta analisi dei valori di compravendita normalmente utilizzati nel comune di Castro dei Volsci, considerando beni con peculiarità affini all'immobile in oggetto, in particolare ubicati in zone limitrofe, aventi stessa destinazione d'uso, nonché caratteristiche tipologiche, dimensionali, stato conservativo e manutentivo similari, il tutto confrontato con:

- i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia "commerciale" in stato conservativo normale e ubicata nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 800 €/mq e un valore massimo pari a 1.200 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene;

- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "negozi" ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita pari a 634,00 €/mq come valore minimo, pari a 846,50 €/mq come valore medio, infine pari a 1.059,00 €/mq come valore massimo.

Considerati, altresì, i seguenti parametri:

- *caratteristiche e peculiarità della zona ove è ubicato il bene e facilità di raggiungimento*: il bene è porzione immobiliare di un fabbricato ubicato in zona periferica nel comune di Castro dei Volsci e accessibile dalla strada mediante l'attraversamento di particelle non oggetto di pignoramento;
- *stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di confort*: il bene risulta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione;
- *attuale stato di occupazione dell'immobile*: il bene risulta locato con contratto di affitto registrato;
- *sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità edilizia*: si necessita di richiesta di titolo autorizzativo in sanatoria per alcune difformità realizzate.

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi al bene oggetto di stima, pari a 700 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Castro dei Volsci (FR) - via dello scalo n. 77, piano S1	296,80 mq	700,00 €/mq	€ 207.760,00	100,00%	€ 207.760,00
Valore di stima:					€ 207.760,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Bene intercluso	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€
Costo demolizione ampliamenti non autorizzati	4.000,00	€
Perfezionamento Concessioni edilizie in sanatoria ai sensi dell'ex art. 32 della L. 47/85 (quota parte)	2.500,00	€

Valore finale di stima (arrotondato):

€ 174.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.



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 conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 02/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Patrizi Debora

