

# TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bastoni Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22

In data 03/01/2025, il sottoscritto Arch. Bastoni Dario, con studio in Via Contrada Melfi di Sotto - 03037 - Pontecorvo (FR), email dariobastoni@libero.it, PEC architettodariobastoni@pec.it, Tel. 338 2466323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pignataro Interamna (FR) - C.da Felci, snc (Coord. Geografiche: Lat. 41.43659 N, Long. 13.75563 E)

## DESCRIZIONE



Bene unico composto da un fabbricato per civile abitazione a duplice elevazione e da due annessi ad unica elevazione, costituito a piano terra da un garage, deposito con annessa cantina e da un da ingresso con corridoio per l'accesso a piano primo in cui sono ubicate due camere, bagno, disimpegno, pranzo, soggiorno e cucina e balcone esterno, in cattivo stato di manutenzione in quanto il tutto risalente all'epoca di realizzazione dell'abitazione ed in stato di abbandono così come i lavori in corso di efficientamento energetico del fabbricato. Adiacenti al fabbricato adibito ad abitazione sono presenti due corpi di fabbrica ad unica elevazione con strutture in muratura di cui uno per rimessa costituito da tre locali di cui due coperti destinati a fienile e rimessa mezzi agricoli in cattive condizioni statiche e di manutenzione (copertura parzialmente crollata) ed un locale a piano seminterrato con pareti basse privo di copertura e l'altro corpo di fabbrica costituito da due vani destinati a deposito, cantina ed un bagno con all'esterno una piccola tettoia in ferro anch'esso in cattive condizioni statiche e di manutenzione, il tutto ubicato nel Comune di Pignataro Interamna (FR) alla C.da Felci all'esterno della perimetrazione del centro abitato in un contesto collinare di tipo agricolo con piccola corte prospiciente gli immobili a cui si accede da una stradina sterrata avente accesso da Via Felci, snc il tutto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 e P.lla 611, Categoria: A/3, Classe: 8, Cons.: 9 vani, Sup. Catast.: Tot. 249 mq, totale escluso aree scoperte 245 mq Rendita: € 436,92 di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'abitazione con annessi ed area esterna pertinenziale è servita dal servizio (enel) ed è priva dei servizi (gas, acquedotto e telefono). L'area in cui è ubicata l'abitazione, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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.



SOPRALLUGHI - Successivamente all'incarico fuori udienza del 03.01.2025 e successiva accettazione e giuramento trasmesso a mezzo sistema telematico del 08.01.2025 veniva stabilita la data del sopralluogo congiuntamente con il Custode per il giorno 20.01.2025 alle ore 10.00 ed il sottoscritto C.T.U. in precedenza in data 17.01.2025 provvedeva ad estrarre copia degli atti telematicamente a mezzo Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia, ed all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali le visure catastali in data 27.01.2025 ed all' A.E. Direzione Provinciale



di Frosinone Ufficio Provinciale - Pubblicità Immobiliare le trascrizioni ed iscrizioni riguardanti i beni nelle date 03 e 04.02.2025. In data 20.01.2025 il sottoscritto C.T.U. richiedeva a mezzo pec al Responsabile dell'Ufficio Tecnico un certificato con l'indicazione di eventuali vincoli esistenti e copia di eventuali titoli abilitativi quali licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, D.I.A. o concessioni in sanatoria dell'immobile, in data 11.02.2025 veniva rilasciata parte della documentazione richiesta. In data 20.01.2025 alle ore 10.00 il sottoscritto C.T.U. si recava congiuntamente al Custode presso gli immobili in Pignataro Interamna (FR) nella Contrada Felci, snc, alla presenza della debitrice per dare inizio alle operazioni peritali, procedendo ad un rilievo visivo e fotografico ed alla ricognizione dello stato dei luoghi e successivamente al rilievo metrico ove possibile di parte degli immobili in modo da verificare le misure con le planimetrie catastali. Dal sopralluogo si è riscontrato che i beni sono costituiti da un fabbricato per civile abitazione a duplice livelli in muratura con copertura a tetto, due annessi ad unica elevazione in muratura di cui uno destinato a fienile e rimessa mezzi agricoli e l'altro a deposito, cantina e bagno con tettoia in ferro e da una piccola corte esterna prospiciente detti immobili, il tutto in cattive condizioni di manutenzione e precarie condizioni statiche per gli annessi e per la tettoia. Allo stato attuale il fabbricato in completo stato di abbandono è adibito ad abitazione, è interessato da lavori di efficientamento energetico e interventi antisismici (Superbonus 110%) con C.I.L.A.S. presentata al Comune in data 28.09.2022 prot. N. 5826 che hanno interessato, per quanto potuto accertare, la posa in opera di isolante termico esternamente sulle pareti di piano primo e la sovrastante realizzazione di intonachino, il rifacimento della copertura con pannelli metallici coibentati finto coppo, la rimozione degli infissi in legno a piano primo e all'interno del garage a piano terra è installato un kit fotovoltaico Fox -Ess con accumulo. All'interno a piano terra il fabbricato si trova completamente rifinito ma in cattivo stato di manutenzione ed in parte privo di infissi esterni; a piano primo è in completo stato di abbandono, le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono ammalorati dalle infiltrazioni di acque meteoriche in parte coperte da muffe a causa delle infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura avvenute durante l'esecuzione dei lavori, gli ambienti sono completamente privi di infissi esterni, il bagno si presenta completamente inagibile con impianti e sanitari danneggiati, i pavimenti sono in ceramica e si presentano in cattivo stato di manutenzione ricoperti in parte da materiali di risulta ivi depositati, così come i rivestimenti sulle pareti del bagno e della cucina, gli impianti sono sottotraccia. L'annesso all'abitazione composto da due vani e bagno con tettoia in ferro, si presenta in cattivo stato di manutenzione e di abbandono con copertura a tetto con struttura in legno parzialmente crollata, pareti e soffitti intonacati ricoperti di umidità ed in parte staccati, infissi in legno in parte fatiscenti, il bagno si presenta completamente inagibile con impianti e sanitari danneggiati, le pareti ed il soffitto sono ammalorati dalle infiltrazioni di acque meteoriche completamente coperte da muffe con distacco di intonaco, i pavimenti si presentano danneggiati così come il rivestimento sulle pareti del bagno e la finestra priva di infissi esterni, gli impianti elettrici e sanitari sono sottotraccia. Esternamente l'annesso, nella parte posteriore all'ingresso tra la parete della cantina e del bagno presenta un pollaio con copertura posticcia in ferro con sovrastanti onduline in amianto di tipo "Eternit" ed un lato chiuso con una parete in lamiera avente struttura in metallo realizzata in modo posticcia. La rimessa destinata a fienile e rimessa mezzi agricoli è anch'essa in cattivo stato di manutenzione è inagibile in quanto in stato di abbandono con copertura a tetto con struttura in legno pericolante in parte parzialmente crollata, le pareti sono prive di intonaco e di infissi esterni. Un vano dello stesso risulta realizzato a piano seminterrato privo di copertura e di chiusure alle aperture di accesso, interamente ricoperto da vegetazione spontanea. La corte è di circa 704.81 mq e si presenta quasi interamente ricoperta da materiali di risulta e da due autoveicoli abbandonati, in parte pavimentata con battuto di cemento ed è parzialmente protetta esternamente da recinzione a maglie in metallo con paletti in ferro e legno con accesso da cancello anch'esso in metallo. Esternamente, come detto in precedenza, il fabbricato adibito ad abitazione si presenta completamente intonacato ed interessato sulle pareti di piano primo dai lavori di efficientamento energetico, in stato di abbandono, con la posa in opera di isolante termico di circa 10 cm e di intonachino privo di tinteggiatura, gli originari infissi in legno protetti esternamente da avvolgibili sono stati tutti completamente rimossi.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pignataro Interamna (FR) - C.da Felci, snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si producono in allegato alla presente relazione le planimetrie catastali.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto di compravendita stipulato dal Notaio F. IADECOLA in ATINA il 28/12/2010 rep. n. 2248 racc. n. 1802 trascritto a Frosinone il 30/12/2010 ai nn. 26315/17959 di Registro Generale e Particolare la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava, diritti pari a 1/1 dell'intera proprietà.

Dal certificato dell'ufficio dello Stato Civile del Comune di Pignataro Interamna (FR) rilasciato in data 14.02.2025 "Estratto dell'atto di matrimonio" della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano le seguenti annotazioni "Con provvedimento del Tribunale di Cassino (FR) in data 12.08.1998 a Ruolo n. 649/98 Cron. N. 1017 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto" e "Con sentenza del Tribunale di Cassino n. 75/03 Cron. N. 166/03 in data 23/10/2002 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui si riferisce l'atto controscritto".

## CONFINI

Il fabbricato per civile abitazione ed i due annessi con corte esterna confinano a nord, a sud ed ovest con la restante proprietà della debitrice non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, a est con la particella 488 costituito da porzione di fabbricato costruito in aderenza, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Ing. Abit./garage/deposito/cantina	98,70 mq	132,95 mq	0,25	33,24 mq	2,35 m	Terra
Abitazione	101,90 mq	132,95 mq	1	132,95 mq	2,85 m	Primo
Balcone scoperto	14,54 mq	14,54 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	Primo
Rimessa	45,20 mq	57,40 mq	0,25	14,35 mq	3,67 m	Terra
Locale deposito/cantina con bagno	42,38 mq	53,00 mq	0,18	9,54 mq	3,00 m	Terra
Corte	704,81 mq	704,81 mq	0,18	126,87 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>320,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>320,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato per civile abitazione è costituito da otto locali ed un bagno a duplice elevazione in cattivo stato di manutenzione con annesso due corpi di fabbrica ad unica elevazione di cui uno per rimessa costituito da tre locali di cui due coperti destinati a fienile e rimessa mezzi agricoli in cattivo stato di manutenzione (copertura parzialmente crollata) ed un locale a piano seminterrato privo di copertura e di chiusure alle aperture di accesso, interamente ricoperto da vegetazione spontanea e l'altro corpo di fabbrica costituito da due vani destinati a deposito, cantina e bagno con all'esterno una piccola tettoia in ferro anch'essi in cattivo stato di manutenzione e corte esterna, il fabbricato è servito da servizi (enel), il tutto ubicato nel Comune di Pignataro Interamna (FR) alla C.da Felci, all'esterno della perimetrazione del centro urbano in un contesto collinare di tipo agricolo in cui la zona è priva dei servizi (gas, acquedotto e telefono) e si accede alla proprietà oggetto della presente Esecuzione Immobiliare da Via Felci, SNC.

Dalla documentazione rilasciata dal comune di Pignataro Interamna in data 11.02.2025, a seguito di richiesta a mezzo pec in data 20.01.2025, riguardante i titoli abilitativi dei beni oggi individuati al foglio n. 6 con la p.lla n. 611 riportata nel paragrafo "Regolarità edilizia" ed oggetto di pignoramento risultano privi di titoli abilitativi i due corpi di fabbrica ad unica elevazione presenti sulla corte del fabbricato principale con strutture in muratura, il primo adibito a rimessa mezzi agricoli e fienile in precarie condizioni di stabilità costituito da tre vani di cui due coperti destinati a fienile e rimessa mezzi agricoli dalla tipologia costruttiva della muratura (spessori, materiale e posa) e della copertura (legno e manto tegole) di realizzazione del corpo di fabbrica si può ragionevolmente affermare che sia stato realizzato prima del 01.09.1967 per cui la costruzione è da considerarsi legittima, la cui volumetria può essere recuperata per l'eventuale ricostruzione. Per quanto attiene al secondo corpo di fabbrica, considerato che la tipologia costruttiva che lo fa risalire ad un'epoca più recente, non può ritenersi legittimo ed essendo tale abuso non sanabile in quanto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 80/2001 non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente (momento della presentazione della domanda) ed alla disciplina urbanistica vigente all'epoca dell'abuso (non è stato possibile accertare l'epoca dell'abuso) e la Legge Regionale n. 38/1999 (Norme sul governo del territorio) e s.m.i. oggi vigente (momento della presentazione della domanda) non permette l'edificazione in zona agricola se non agli imprenditori agricoli così come definiti dall'art. 2135 del C.C. e ciò comporta, non essendo la debitrice imprenditrice agricola, la non sanabilità dell'abuso e la demolizione del corpo di fabbrica per ripristinare lo stato dei luoghi, per cui ai fini della reale stima dei beni, dalla superficie convenzionale complessiva della consistenza degli immobili "Consistenza" la superficie convenzionale del corpo di fabbrica abusivo viene valutata al solo valore del terreno.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1997 al 14/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 611 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Rendita € 846.000,00 Piano T-1
Dal 14/05/1999 al 14/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 611 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Rendita € 436,92 Piano T-1
Dal 14/05/1999 al 14/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 611 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Rendita € 436,92 Piano T-1
Dal 14/05/1999 al 25/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 611 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Rendita € 436,92 Piano T-1
Dal 25/07/2002 al 21/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 611 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Rendita € 436,92 Piano T-1
Dal 03/09/2008 al 03/09/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 611 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Rendita € 436,92 Piano T-1
Dal 03/09/2008 al 28/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 611 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Rendita € 436,92 Piano T-1
Dal 21/11/2008 al 20/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 611 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Rendita € 436,92 Piano T-1
Dal 28/10/2010 al 28/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 611 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Rendita € 436,92 Piano T-1
Dal 20/03/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 611 Categoria A3

		Cl.8, Cons. 9 vani Superficie catastale 249 tot escl. aree scop. 245 mq Rendita € 436,92 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 611 Categoria A3 Cl.8, Cons. 9 vani Superficie catastale 249 tot escl. aree scop. 245 mq Rendita € 436,92 Piano T-1

La cronistoria catastale non è correttamente coerente con gli effettivi passaggi del bene in quanto delle volture catastali sono state inserite senza riferirle all'epoca esatta degli eventi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	611			A3	8	9 vani	Tot. 249mq; Tot. Escl. aree scop. 245 mq	436,92 €	T-1	

## Corrispondenza catastale

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

In seguito ad analisi cartacea reperita e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata la rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, anche se uno dei vani dell'immobile adibito a rimessa mezzi agricoli e fienile in precarie condizioni di stabilità, non più utilizzabile in quanto parzialmente crollato.

## PRECISAZIONI

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento l'immobile è ubicato alla C.da Felci, snc così come risulta dal titolo di provenienza ma dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 20.01.2025 risulta ubicato in Via Felci, snc.

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento è riportato il nominativo della debitrice sia con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e sia con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* così come nell'atto di compravendita degli immobili è riportato il nominativo di \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* e nei certificati rilasciati dall'Ufficiale dello stato Civile del Comune di Pignataro Interamna è riportato il solo nominativo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente C.T.U. sono risultati due nominativi con lo stesso cognome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con i nomi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aventi entrambi la stessa data di nascita ed entrambi gli elenchi omonimi sono stati riportati nella presente Perizia così come le ispezioni ipotecarie sono state effettuate su entrambi i nominativi.

Accessibilità del bene: sussistono problemi di accessibilità al bene.

## PATTI

Non risultano patti di alcuna natura.

## STATO CONSERVATIVO

I beni pignorati, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, allo stato attuale risultano complessivamente in cattive condizioni di conservazione e manutenzione ed allo stato l'abitazione risulta inagibile così come gli altri immobili. Il fabbricato in completo stato di abbandono adibito ad abitazione è interessato da lavori di efficientamento energetico e interventi antisismici (Superbonus 110%) con C.I.L.A.S. presentata al Comune in data 28.09.2022 prot. N. 5826 che hanno interessato, per quanto potuto accertare, la posa in opera di isolante termico esternamente sulle pareti di piano primo e la sovrastante realizzazione di intonachino, il rifacimento della copertura con pannelli metallici coibentati finto coppo, la rimozione degli infissi in legno a piano primo e all'interno del garage a piano terra è installato un kit fotovoltaico Fox -Ess con accumulo. All'interno a piano terra il fabbricato si trova completamente rifinito ma in cattivo stato di manutenzione ed in parte privo di infissi esterni; a piano primo è in completo stato di abbandono, le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono ammalorati dalle infiltrazioni di acque meteoriche in parte coperte da muffe a causa delle infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura avvenute durante l'esecuzione dei lavori, gli ambienti sono completamente privi di infissi esterni, il bagno si presenta completamente inagibile con impianti e sanitari danneggiati, i pavimenti sono in ceramica e si presentano in cattivo stato di manutenzione ricoperti in parte da materiali di risulta ivi depositati, così come i rivestimenti sulle pareti del bagno e della cucina, gli impianti sono sottotraccia. L'annesso all'abitazione composto da due vani e bagno con tettoia in ferro, si presenta in cattivo stato di manutenzione e di abbandono con copertura a tetto con struttura in legno parzialmente crollata, pareti e soffitti intonacati ricoperti di umidità ed in parte staccati, infissi in legno in parte fatiscenti, il bagno si presenta completamente inagibile con impianti e sanitari danneggiati, le pareti ed il soffitto sono ammalorati dalle infiltrazioni di acque meteoriche completamente coperte da muffe con distacco di intonaco, i pavimenti si presentano danneggiati così come il rivestimento sulle pareti del bagno e la finestra priva di infissi esterni, gli impianti elettrici e sanitari sono sottotraccia. La rimessa costituita da tre locali di cui due coperti destinati a fienile e rimessa mezzi agricoli è anch'essa in cattivo stato di manutenzione è inagibile in quanto in stato di abbandono con copertura a tetto con struttura in legno pericolante in parte parzialmente crollata, pareti prive di intonaco e privo di infissi esterni. Un vano della stessa risulta realizzato a piano seminterrato privo di copertura e di chiusure alle aperture di accesso, interamente ricoperto da vegetazione spontanea. La corte è di circa 704.81 mq e si presenta quasi interamente ricoperta da materiali di risulta e da due autoveicoli abbandonati, in parte pavimentata con battuto di cemento ed è parzialmente protetta esternamente da recinzione a maglie in metallo con paletti in ferro e legno con accesso da cancello anch'esso in metallo.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito o costituire un contesto condominiale.

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli, usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato adibito ad abitazione ha struttura in muratura con solai in laterocemento, le fondazioni a scacco di tipo continue, la copertura in metallo con sovrastanti pannelli metallici coibentati stampati a finto coppi. A piano terra le pareti sono intonacate, nel garage con intonaco di tipo grezzo e nell'ingresso, nella cantina e nel deposito con intonaco rifinito di tipo liscio, gli impianti elettrici dei citati ambienti sono in parte a vista ed in parte sottotraccia in cattivo stato di conservazione e manutenzione e pertanto privi di certificazione i pavimenti sono in parte in marmo per l'ingresso ed in marmette di cemento per i restanti ambienti, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni parte in ferro e parte in legno, il piano terra presenta un'altezza di 2.35 ml. A piano primo le pareti sono intonacate con intonaco del tipo liscio quasi completamente ammalorati e ricoperti di muffe a causa dalle infiltrazioni meteoriche così come gli intonaci dei soffitti e i solai stessi in laterocemento, i pavimenti sono in ceramica di diverso formato ed in cattivo stato d'uso, gli impianti sono tutti sotto traccia e sono costituiti da impianto elettrico e idrosanitario manca l'impianto termico, gli infissi interni sono in legno tamburato, e quelli esterni sono completamente rimossi e dai controtelai si deduce che erano in legno protetti da avvolgibili, il balcone presenta un pavimento in ceramica ed è protetto da ringhiera in ferro, il bagno si presenta completamente inagibile con pavimenti, rivestimenti, impianti e sanitari danneggiati, l'altezza interna è di 2.85 ml.. L'annesso composto, due vani adibiti a cantina e deposito ed il bagno ha struttura in muratura, le fondazioni a sacco di tipo continue e solai in laterocemento ed è in cattivo stato di manutenzione e condizioni statiche, stante le continue infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura a tetto con struttura in legno in parte crollata, le pareti e soffitti sono intonacati interamente ricoperti di umidità e da muffe ed in parte staccati, gli infissi sono in parte fatiscenti, il bagno si presenta completamente inagibile con impianti e sanitari danneggiati, le pareti ed il soffitto sono ammalorati dalle infiltrazioni di acque meteoriche completamente coperti da muffe con distacco di intonaco, il pavimento si presenta danneggiato così come il rivestimento sulle pareti e le finestre prive di infissi esterni, gli impianti sono sottotraccia. La tettoia in ferro è in cattive condizioni statiche ed in stato di abbandono con copertura con struttura in ferro ed il manto di tegole in parte è crollato, l'altezza interna è di ml 3.00 il tutto in stato di abbandono. Esternamente l'annesso, nella parte posteriore all'ingresso tra la parete della cantina e del bagno presenta un pollaio con copertura posticcia in ferro con sovrastanti onduline in amianto di tipo "Eternit" ed un lato chiuso con una parete in lamiera avente struttura in metallo realizzata in modo posticcia. L'annesso destinato a rimessa mezzi agricoli e fienile è anch'essa in cattivo stato di manutenzione è inagibile in quanto in cattive condizioni statiche ed in stato di abbandono la struttura portante è in muratura in parte di blocchetti pareti prive di intonaco, privo di impianti e privo di infissi esterni i pavimenti sono in cemento, la copertura a tetto presenta una struttura in legno pericolante parzialmente crollata, l'altezza media interna è di ml 3.65. La corte è di 704,81 mq si presenta ricoperta quasi interamente da materiali di risulta in parte pavimentata con battuto di cemento ed è protetta esternamente in parte da recinzione in metallo con accesso da cancello anch'esso in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Le cattive condizioni di manutenzione, conservazione e di abbandono rendono il fabbricato adibito ad abitazione inagibile e quindi non locabile, per cui viene omessa la determinazione del valore locativo del bene, così come per gli annessi all'abitazione stante le loro cattive condizioni di stabilità statica, di manutenzione e

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1999 al 03/09/2008	**** Omissis ****	<b>Donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE SARNO Maria	14/05/1999	40203	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	07/06/1999		7038
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 14/05/1999 al 05/11/2008	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DI SARNO Maria	14/05/1999	40203	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	07/06/1999	8934	7093
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 03/09/2008 al 28/12/2010	**** Omissis ****	<b>Atto Giudiziario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Cassino	03/09/2008	1295	1591/2008
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	05/11/2008	24677	16890
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Cassino	10/12/2008	1747	Serie 1/V	
Dal 28/12/2008 al 03/02/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	IADECOLA Fabio	28/12/2008	2248	1802
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Frosinone	30/12/2010	26315	17959
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Sora	29/12/2010	206	Serie 1/T

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.

L'atto di provenienza è allegato alla presente relazione di C.T.U..

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 30/12/2010  
 Reg. gen. 26316 - Reg. part. 4635  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 90.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 60.000,00  
 Rogante: IADECOLA Fabio  
 Data: 28/12/2010  
 N° repertorio: 2249  
 N° raccolta: 1803

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 14/10/2024

Reg. gen. 18447 - Reg. part. 14869

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo. Per la cancellazione delle Trasc. Contro n. 14869 R.P. e per l'Iscrizione Contro n. 4635 sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione, gli importi da calcolarsi sono i seguenti: € 35,00+ € 35,00 taxa ipotecaria, € 200,00 + € 200,00 imposte ipotecarie ed € 59,00 + € 59,00 imposte di bollo. Il tutto per complessivi € 588,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 4635 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo dello 0.50 % dell'intera ipoteca, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata legge N. 40/2007.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Dalla lettura del P.R.G. del Comune di Pignataro Interamna risulta che il bene ricade parte in Zona Agricola esterna alla perimetrazione del centro urbano del P.R.G., approvato con delibera di G.R. del Lazio n. 1700 del 20.12.2002.

Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A 38\_403 nel Sistema del Paesaggio degli Insediamenti Urbani e nel Sistema del paesaggio Naturale coste marine, lacuali e corsi d'acqua; nella Tav. B 38\_403 in aree urbanizzate del PTPR e nelle aree a protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla documentazione rilasciata dal comune di Pignataro Interamna in data 11.02.2025, a seguito di richieste a mezzo pec in data 20.01.2025, riguardante i titoli abilitativi del bene oggi individuato al foglio n. 6 con la p.lla n. 611 oggetto di pignoramento risulta che per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia del 19.01.1973 con relativi elaborati;
- C.I.L.A.S. del 28.09.2022 prot. 5826 con relativi elaborati.



I su elencati titoli abilitativi riguardano esclusivamente il fabbricato adibito ad abitazione e risultano privi di titoli abilitativi i due corpi di fabbrica ad unica elevazione presenti sulla corte del fabbricato principale con strutture in muratura adibiti, il primo adibito a rimessa mezzi agricoli e fienile in precarie condizioni di stabilità costituito da tre locali di cui due coperti destinati a fienile e rimessa mezzi agricoli in cattivo stato di manutenzione (copertura parzialmente crollata) ed il secondo corpo di fabbrica costituito da due vani destinati a deposito, cantina ed un bagno con tettoia in ferro il tutto in precarie condizioni di stabilità.

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica adibito a rimessa mezzi agricoli e fienile in precarie condizioni di stabilità, dalla tipologia costruttiva della muratura (spessori, materiale e posa) e della copertura (legno e manto tegole) si può ragionevolmente affermare che sia stato realizzato prima del 01.09.1967 per cui la costruzione è da considerarsi legittima, la cui volumetria può essere recuperata per l'eventuale ricostruzione.

Per quanto attiene al secondo corpo di fabbrica, considerato che la tipologia costruttiva che lo fa risalire ad un'epoca più recente, non può ritenersi legittimo per cui se ne deve prevedere l'abbattimento il cui costo verrà detratto dalla stima finale dei beni.

Da quanto si è potuto accertare l'area non ricade in zona vincolata da usi civici e non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello.

#### **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.

A seguito di attenta disamina dello stato di fatto del bene adibito ad abitazione con la documentazione reperita si è riscontrato che nella Licenza Edilizia del 19.01.1973 dell'attuale fabbricato destinato ad abitazione, una porzione dello stesso a piano terra era esistente e le difformità risultano essere costituite: a piano terra la mancanza della parete trasversale tra il vano destinato in progetto a cucina e quello posteriore oggi, costituiscono un unico vano adibito a garage e quella tra l'ingresso ed il vano scala, nonché le aperture interne tra i due vani del fabbricato esistente e quello autorizzato con la citata L. E. e delle aperture sulle pareti laterali esterne adibite a finestra e porta; a piano primo dalla mancanza di aperture interne di collegamento tra i vari ambienti tra i due corpi di fabbrica in muratura tra quello esistente e quello di progetto, la mancanza della parete in muratura portante trasversale tra i due vani corrispondenti al sottostante fabbricato esistente in cui risulta realizzato un bagno e risulta chiusa l'apertura sulla parete esterna prospiciente il balcone. Risultano non realizzate a piano primo le pareti trasversali in muratura portante tra la cucina ed il vano scala nonché tra la sala da pranzo ed il soggiorno, inoltre risultano presenti un balcone e la copertura a tetto di tutto il fabbricato non previste in progetto. Dalla disamina dell'elaborato grafico allegato alla C.I.L.A.S. del 28.09.2022 il fabbricato adibito ad abitazione risulta conforme allo stato di fatto ad eccezione della sagoma dell'attuale copertura a tetto a capanna. Ai fini urbanistici per la verifica della superficie ed il volume del fabbricato esistente risulta che la superficie del fabbricato di cui all'originaria Licenza Edilizia del 19.01.1973 comprensiva di quella del fabbricato preesistente per piano corrisponde a mq 129.22 e quella realizzata a piano compreso il fabbricato esistente è pari a mq. 128.66, inferiore a quella di progetto, dalla verifica della volumetria complessiva del

fabbricato di progetto (avente altezza di ml 6.00) determina una volumetria di mc 788.24 e la volumetria complessiva del fabbricato realizzato (avente altezza di ml 5.75) corrisponde a mc 739.79 che risulta anch'essa, come la superficie, inferiore a quella di progetto. Per le opere interne, ai fini urbanistici, verificata la sanabilità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, è possibile regolarizzare tali difformità con una S.C.I.A. la cui sanzione è di € 1.000,00 per gli interventi realizzati (art. 6 comm. 7 del D.P.R. n. 380/2001) e in € 800,00 per redazione elaborati grafici ed eventuali spese, spese di circa € 150,00 a titolo di diritti di segreteria del Comune di Pignataro Interamna il tutto per complessivi € 2.200,00 comprensivi di IVA e contributi previdenziali e assistenziali che verranno detratti dalla stima finale.

Per quanto attiene ai due corpi di fabbrica ad unica elevazione privi di titoli abilitativi con strutture in muratura presenti sulla corte del fabbricato adibito ad abitazione, per il primo corpo di fabbrica adibito a rimessa mezzi agricoli e fienile in precarie condizioni di stabilità, avente volumetria complessiva di mc 209.44 per le motivazioni esplicitate nel presente paragrafo, stante il periodo di realizzazione antecedente al 01.09.1967 la costruzione è da considerarsi legittima, la cui volumetria può essere recuperata per l'eventuale ricostruzione.

Per il secondo corpo di fabbrica costituito da due vani destinati a deposito, cantina ed un bagno con tettoia in ferro il tutto in precarie condizioni di stabilità avente volumetria complessiva di mc 161.62 per le motivazioni esplicitate nel presente paragrafo non potendosi ritenere legittimo ed essendo tale abuso non sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 80/2001 in quanto non risultando conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente (momento della presentazione della domanda) ed alla disciplina urbanistica vigente all'epoca dell'abuso (non è stato possibile accertare l'epoca dell'abuso), di fatto la Legge Regionale n. 38/1999 (Norme sul governo del territorio) e s.m.i. oggi vigente (momento della presentazione della domanda) non permette l'edificazione in zona agricola se non agli imprenditori agricoli così come definiti dall'art. 2135 del C.C. e ciò comporta, non essendo la debitrice imprenditrice agricola, la non sanabilità dell'abuso e la demolizione del corpo di fabbrica per ripristinare lo stato dei luoghi antecedente all'esecuzione di detto corpo di fabbrica e stante inoltre le precarie condizioni di stabilità delle struttura in muratura e della copertura a legno, dei solai in laterocemento, della tettoia in ferro con copertura in tegole e della struttura in ferro con copertura costituita da onduline in amianto di tipo "Eternit" se ne stima il costo della demolizione, lo smaltimento dell'amianto con il trasporto a discariche autorizzate, previo redazione di un piano di demolizione e smaltimento dell'amianto a carico dell'acquirente, in € 6.000,00 che verrà detratto dalla stima finale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono su detto immobile né vincoli od oneri condominiali né spese di gestione e manutenzione.

Da quanto si è potuto accertare non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

Non è necessaria la formazione dei lotti in quanto trattasi di unico bene.

Per tutto ciò, per la determinazione del valore del bene oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto con altri simili recentemente oggetti di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, infatti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e delle quali si conosce con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato valutando diversi parametri considerati, quali: lo stato di conservazione degli immobili, lo stato di abbandono degli interventi del Superbonus 110%, l'ubicazione, l'esistenza di altro fabbricato realizzato in aderenza non interessato dalla presente procedura esecutiva, gli annessi, eccetera facendo anche riferimento alle valutazioni ufficiali OMI dell'agenzia del Territorio ed ai valori di mercato immobiliare locale per mezzo degli annunci pubblicati.

Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, al quale sono stati applicati i parametri correttivi relativi alle condizioni dell'immobile e dell'ambiente ad esso circostante.

Da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale per mezzo degli annunci pubblicati, si rileva per immobili simili a quello oggetto della presente relazione, un prezzo medio di mercato oscillante tra i 427,00 ed i 680,00 €/mq di immobile.

D'altro canto la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate propone per il Comune di Pignataro Interamna (FR) dove sono ubicati gli immobili per le abitazioni civili un valore di mercato oscillante tra un minimo di 355,00 €/mq ed un massimo di 460,00 €/mq e per i box un valore di mercato oscillante tra un minimo di 170,00 €/mq ed un massimo di 250,00 €/mq. Questi valori si riferiscono alle rilevazioni del primo semestre dell'anno 2024, inoltre si è tenuto in conto il particolare periodo storico e la perdurante crisi economica, che tendono a deprimere il valore immobiliare.

Alla luce di quanto su descritto, considerate le caratteristiche costruttive, del cattivo stato conservativo e manutentivo sia degli ambienti adibiti ad abitazione e sia degli ambienti adibiti ad annessi si stima il valore del bene in 350,00 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pignataro Interamna (FR) - C.da Felci, snc  
Bene unico composto da un fabbricato per civile abitazione a duplice elevazione e da due annessi ad unica elevazione, costituito a piano terra da un garage, deposito con annessa cantina e da un da ingresso con corridoio per l'accesso a piano primo in cui sono ubicate due camere, bagno, disimpegno, pranzo, soggiorno e cucina e balcone esterno, in cattivo stato di manutenzione in quanto il tutto risalente all'epoca di realizzazione dell'abitazione ed in stato di abbandono così come i lavori in corso di efficientamento energetico del fabbricato. Adiacenti al fabbricato adibito ad abitazione sono presenti due corpi di fabbrica ad unica elevazione con strutture in muratura di cui uno per rimessa costituito da tre locali di cui due coperti destinati a fienile e rimessa mezzi agricoli in cattive condizioni statiche e di manutenzione (copertura parzialmente crollata) ed un locale a piano seminterrato con pareti basse privo di copertura e l'altro corpo di fabbrica costituito da due vani destinati a deposito, cantina ed un bagno con all'esterno una piccola tettoia in ferro anch'esso in cattive condizioni statiche e di manutenzione, il tutto ubicato nel Comune di Pignataro Interamna (FR) alla C.da Felci all'esterno della perimetrazione del centro abitato in un contesto collinare di tipo agricolo con piccola corte prospiciente gli immobili a cui si accede da una stradina sterrata avente accesso da Via Felci, snc il tutto oggetto della

presente Esecuzione Immobiliare ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 e P.lla 611, Categoria: A/3, Classe: 8, Cons.: 9 vani, Sup. Catast.: Tot. 249 mq, totale escluso aree scoperte 245 mq Rendita: € 436,92 di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'abitazione con annessi ed area esterna pertinenziale è servita dal servizio (enel) ed è priva dei servizi (gas, acquedotto e telefono). L'area in cui è ubicata l'abitazione, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 611, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 112.203,00

Considerato che dalla documentazione rilasciata dal comune di Pignataro Interamna in data 11.02.2025, a seguito di richieste a mezzo pec in data 20.01.2025, riguardante i titoli abilitativi dei beni oggi individuati al foglio n. 6 con la p.lla n. 611 riportata nel paragrafo "Regolarità edilizia" ed oggetto di pignoramento risulta che il corpo di fabbrica ad unica elevazione presente sulla corte del fabbricato principale con struttura in muratura costituito da due vani destinati a deposito, cantina ed un bagno con tettoia in ferro il tutto in precarie condizioni di stabilità risultante privo di titoli abilitativi ed essendo tale abuso non sanabile in quanto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 80/2001 non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente (momento della presentazione della domanda) ed alla disciplina urbanistica vigente all'epoca dell'abuso (non è stato possibile accertare l'epoca dell'abuso), e la Legge Regionale n. 38/1999 (Norme sul governo del territorio) e s.m.i. oggi vigente (momento della presentazione della domanda) non permette l'edificazione in zona agricola se non agli imprenditori agricoli così come definiti dall'art. 2135 del C.C., ciò comporta, non essendo la debitrice imprenditrice agricola, la non sanabilità dell'abuso e la conseguente demolizione del corpo di fabbrica per ripristinare lo stato dei luoghi, per cui ai fini della reale stima dei beni, alla superficie convenzionale complessiva della consistenza degli immobili calcolata nel paragrafo "Consistenza" la superficie convenzionale del corpo di fabbrica abusivo viene valutata al solo valore del terreno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pignataro Interamna (FR) - C.da Felci, snc	320,58 mq	350,00 €/mq	€ 112.203,00	100,00%	€ 112.203,00
				Valore di stima:	€ 112.203,00

Premesso quanto riportato nella Stima/Formazione Lotti relativamente alla detrazione dal valore di stima dell'intero bene corrispondente a € 112.203,00, a cui va detratto sia l'importo di € 2.200,00 da versare per la sanatoria delle difformità interne all'abitazione come in precedenza definite e sia il costo della demolizione dell'annesso adibito a deposito, cantina e bagno con la bonifica della copertura in Eternit ed il trasporto a discarica di tutti i materiali, previo redazione di un piano di demolizione e bonifica amianto a carico dell'acquirente, stimato in € 6.000,00 che determina un valore finale di stima di € 104.003,00.

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.

Pontecorvo, li 11/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bastoni Dario

17 di 22

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1\_Documentazione Tecnica del Comune di Pignataro Interamna
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. 2\_Documentazione Anagrafica del Comune di Pignataro Interamna
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. 3\_Visure catastali storiche, stralcio di mappa e planimetrie dei beni
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. 4\_Visure ipocatastali e atto di provenienza dei beni
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. 5\_Rilievi planimetrici dello stato di fatto dei beni
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 6\_Rilievo fotografico dei beni





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pignataro Interamna (FR) - C.da Felci, snc  
Bene unico composto da un fabbricato per civile abitazione a duplice elevazione e da due annessi ad unica elevazione, costituito a piano terra da un garage, deposito con annessa cantina e da un ingresso con corridoio per l'accesso a piano primo in cui sono ubicate due camere, bagno, disimpegno, pranzo, soggiorno e cucina e balcone esterno, in cattivo stato di manutenzione in quanto il tutto risalente all'epoca di realizzazione dell'abitazione ed in stato di abbandono così come i lavori in corso di efficientamento energetico del fabbricato. Adiacenti al fabbricato adibito ad abitazione sono presenti due corpi di fabbrica ad unica elevazione con strutture in muratura di cui uno per rimessa costituito da tre locali di cui due coperti destinati a fienile e rimessa mezzi agricoli in cattive condizioni statiche e di manutenzione (copertura parzialmente crollata) ed un locale a piano seminterrato con pareti basse privo di copertura e l'altro corpo di fabbrica costituito da due vani destinati a deposito, cantina ed un bagno con all'esterno una piccola tettoia in ferro anch'esso in cattive condizioni statiche e di manutenzione, il tutto ubicato nel Comune di Pignataro Interamna (FR) alla C.da Felci all'esterno della perimetrazione del centro abitato in un contesto collinare di tipo agricolo con piccola corte prospiciente gli immobili a cui si accede da una stradina sterrata avente accesso da Via Felci, snc il tutto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 e P.lla 611, Categoria: A/3, Classe: 8, Cons.: 9 vani, Sup. Catast.: Tot. 249 mq, totale escluso aree scoperte 245 mq Rendita: € 436,92 di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'abitazione con annessi ed area esterna pertinenziale è servita dal servizio (enel) ed è priva dei servizi (gas, acquedotto e telefono). L'area in cui è ubicata l'abitazione, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 611, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla lettura del P.R.G. del Comune di Pignataro Interamna risulta che il bene ricade parte in Zona Agricola esterna alla perimetrazione del centro urbano del P.R.G., approvato con delibera di G.R. del Lazio n. 1700 del 20.12.2002. Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A 38\_403 nel Sistema del Paesaggio degli Insediamenti Urbani e nel Sistema del paesaggio Naturale coste marine, lacuali e corsi d'acqua; nella Tav. B 38\_403 in aree urbanizzate del PTPR e nelle aree a protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pignataro Interamna (FR) - C.da Felci, snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 611, Categoria A3	<b>Superficie</b>	320,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>I beni pignorati, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, allo stato attuale risultano complessivamente in cattive condizioni di conservazione e manutenzione ed allo stato l'abitazione risulta inagibile così come gli altri immobili. Il fabbricato in completo stato di abbandono adibito ad abitazione è interessato da lavori di efficientamento energetico e interventi antisismici (Superbonus 110%) con C.I.L.A.S. presentata al Comune in data 28.09.2022 prot. N. 5826 che hanno interessato, per quanto potuto accertare, la posa in opera di isolante termico esternamente sulle pareti di piano primo e la sovrastante realizzazione di intonachino, il rifacimento della copertura con pannelli metallici coibentati finto coppo, la rimozione degli infissi in legno a piano primo e all'interno del garage a piano terra è installato un kit fotovoltaico Fox -Ess con accumulo. All'interno a piano terra il fabbricato si trova completamente rifinito ma in cattivo stato di manutenzione ed in parte privo di infissi esterni; a piano primo è in completo stato di abbandono, le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono ammalorati dalle infiltrazioni di acque meteoriche in parte coperte da muffe a causa delle infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura avvenute durante l'esecuzione dei lavori, gli ambienti sono completamente privi di infissi esterni, il bagno si presenta completamente inagibile con impianti e sanitari danneggiati, i pavimenti sono in ceramica e si presentano in cattivo stato di manutenzione ricoperti in parte da materiali di risulta ivi depositati, così come i rivestimenti sulle pareti del bagno e della cucina, gli impianti sono sottotraccia. L'annesso all'abitazione composto da due vani e bagno con tettoia in ferro, si presenta in cattivo stato di manutenzione e di abbandono con copertura a tetto con struttura in legno parzialmente crollata, pareti e soffitti intonacati ricoperti di umidità ed in parte staccati, infissi in legno in parte fatiscenti, il bagno si presenta completamente inagibile con impianti e sanitari danneggiati, le pareti ed il soffitto sono ammalorati dalle infiltrazioni di acque meteoriche completamente coperte da muffe con distacco di intonaco, i pavimenti si presentano danneggiati così come il rivestimento sulle pareti del bagno e la finestra priva di infissi esterni, gli impianti elettrici e sanitari sono sottotraccia. La rimessa costituita da tre locali di cui due coperti destinati a fienile e rimessa mezzi agricoli è anch'essa in cattivo stato di manutenzione è inagibile in quanto in stato di abbandono con copertura a tetto con struttura in legno pericolante in parte parzialmente crollata, pareti prive di intonaco e privo di infissi esterni. Un vano della stessa risulta realizzato a piano seminterrato privo di copertura e di chiusure alle aperture di accesso, interamente ricoperto da vegetazione spontanea. La corte è di circa 704.81 mq e si presenta quasi interamente ricoperta da materiali di risulta e da due autoveicoli abbandonati, in parte pavimentata con battuto di cemento ed è parzialmente protetta esternamente da recinzione a maglie in metallo con paletti in ferro e legno con accesso da cancello anch'esso in metallo.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Bene unico composto da un fabbricato per civile abitazione a duplice elevazione e da due annessi ad unica elevazione, costituito a piano terra da un garage, deposito con annessa cantina e da un da ingresso con corridoio per l'accesso a piano primo in cui sono ubicate due camere, bagno, disimpegno, pranzo, soggiorno e cucina e balcone esterno, in cattivo stato di manutenzione in quanto il tutto risalente all'epoca di realizzazione dell'abitazione ed in stato di abbandono così come i lavori in corso di efficientamento energetico del fabbricato. Adiacenti al fabbricato adibito ad abitazione sono presenti due corpi di fabbrica ad unica elevazione con strutture in muratura di cui uno per rimessa costituito da tre locali di cui due coperti destinati a fienile e rimessa mezzi agricoli in cattive condizioni statiche e di manutenzione (copertura parzialmente crollata) ed un locale a piano seminterrato con pareti basse privo di copertura e l'altro corpo di fabbrica costituito da due vani destinati a deposito, cantina ed un bagno con all'esterno una piccola tettoia in ferro anch'esso in cattive condizioni statiche e di manutenzione, il tutto ubicato nel Comune di Pignataro Interamna (FR) alla C.da Felci all'esterno della perimetrazione del centro abitato in un contesto collinare di tipo agricolo con piccola corte prospiciente gli immobili a cui si accede da una stradina sterrata avente accesso da Via Felci, snc il tutto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 e P.la 611, Categoria: A/3, Classe: 8, Cons.: 9 vani, Sup. Catast.: Tot. 249 mq, totale escluso aree scoperte 245 mq Rendita: € 436,92 di proprietà della Sig.ra **** Ommissis ****, l'abitazione con annessi ed area esterna pertinenziale è servita dal servizio (enel) ed è priva dei servizi (gas, acquedotto e telefono). L'area in cui è ubicata l'abitazione, stante l'ubicazione in un</p>		

	contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero	



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 30/12/2010  
Reg. gen. 26316 - Reg. part. 4635  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: IADECOLA Fabio  
Data: 28/12/2010  
N° repertorio: 2249  
N° raccolta: 1803

**Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Frosinone il 14/10/2024  
Reg. gen. 18447 - Reg. part. 14869  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

