

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2022 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 16/12/2022, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email ing.tony@libero.it, PEC antonino.quaranta@ingpec.eu, Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Anagni (FR) - via Ponte del Papa, 11/A - fg. 47 part. 407, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è costituito da locale artigianale e locale deposito su unico piano terra con corte esclusiva, identificato al catasto fabbricato al fg. 47 del comune di Anagni, part. 407, situato in zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni.

Il locale artigianale è ubicato a circa 2,5 km dalla via Casilina, a circa 3,00 km dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibili dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,00 km dal casello autostradale di Anagni.

L'immobile in questione è stato realizzato negli anni 2002/2003 per il quale è stata rilasciata C.E. a sanatoria n. 83/B nel 2006 ai sensi della legge 326/2003.

L'accesso al locale avviene da via via Ponte del Papa, 11/A, sia attraverso cancello in ferro scorrevole ed attraversando il cortile di esclusiva proprietà.

Il locale artigianale oggetto di esecuzione è catastalmente e urbanisticamente adibito a locale artigianale ed è costituito da un unico ambiente della superficie netta di circa 112,00 mq, oltre ai locali depositi trasformato abusivamente in ufficio e servizio wc della superficie lorda di circa 25,00 mq.

Sulla corte esclusiva perimetrale è stato realizzato un ampliamento in aderenza privo di titolo abilitativo, utilizzato come autofficina della superficie lorda di circa 62,00 mq da demolire e tettoie prive di coperture in lamiera della superficie di circa 72,00 mq e 35,00 mq anch'esse da demolire.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (avv. Annalisa Lecce) previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17/01/2023 alle ore 10:00, in Anagni via Bagnara, n°15, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 17/01/2023 sono convenuti il Sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** (esecutati) che hanno permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, avv. Annalisa Lecce e del sig. **** Omissis **** ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Anagni (FR) - via Ponte del Papa, 11/A - fg. 47 part. 407, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di *comunione legale dei beni*.



In data 14/04/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Anagni, in data 17/04/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Anagni rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** nato ad Anagni (FR) il 13/11/1948 ha contratto matrimonio il 11/04/1970 nel comune di Anagni (FR) con la sig. **** Omissis ****, nata ad Anagni il 08/04/1949.

Annotazioni: nessuna.

CONFINI

L'immobile pignorato con corte esclusiva confina con la particella 212 di proprietà del sig. **** Omissis **** con la particella 367 di proprietà del sig. **** Omissis ****, con la particella 228 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale (autorizzato) (A)	112,00 mq	121,60 mq	1,00	121,60 mq	5,20 m	T
Locale di deposito (trasformato in ufficio e servizio wc)	19,60 mq	25,00 mq	0,70	17,50 mq	2,65 m	T
Locale artigianale (abusivo) (B)	59,90 mq	62,00 mq	0,00	0,00 mq	2,80 m	T
Locale tettoia scoperta (abusiva) (C)	72,00 mq	72,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
Cortile esclusiva / piazzale	1760,00 mq	1760,00 mq	0,04	61,60 mq	0,00 m	
Tettoia scoperta (abusiva) (D)	35,00 mq	35,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				200,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale artigianale pignorato ha per quota la piena proprietà dell'immobile.

Ubicato in zona di agricola vincolata "E2" del PRG vigente del comune di Anagni (FR).

Adibito ad attività artigianale (autofficina) è costituito da unico piano terra al quale si accede da cancello in ferro scorrevole da via Ponte del Papa 11/A, attraverso il cortile esterno di esclusiva proprietà graffato con la particella del fabbricato.

Il locale artigianale è costituito da:

- un unico ambiente avente superficie netta di 112,00 mq;
- n°1 servizio (bagno) avente superficie netta di 7,00 mq (autorizzato come deposito agricolo/pollaio);
- n°1 vano adibito ad uso ufficio avente superficie netta di 12,60 mq (autorizzato come deposito agricolo/pollaio);
- n°1 ampliamento abusivo costituito da locale artigianale e ufficio avente superficie totale netta di circa 60,00 mq, identificato nella planimetria stato di fatto con la lettera (B) non considerato nella valutazione;
- n°1 locale (tettoia) delimitato da 3 lati ma privo di copertura realizzato abusivamente della superficie di circa 72,00 mq, identificato nella planimetria stato di fatto con la lettera (C) non considerato nella valutazione;
- n°1 tettoia scoperta della superficie di circa 35,00 mq identificata nella planimetria stato di fatto con la lettera (D), non considerato nella valutazione;
- da corte esclusiva avente superficie di circa 1760,00 mq, comprensiva di area di sedime delle parti realizzate abusivamente (da demolire).

La corte è stata considerata inserendo un valore più alto del normale terreno agricolo in quanto su di essa è presente manto di stabilizzato con brecciolino in quanto autorizzato come piazzale all'attività artigianale con DIA del 2007.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2003 al 21/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 367 Categoria C2 Cl.10 Superficie catastale 123 mq Rendita € 425,61 Piano T
Dal 21/04/2006 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 407 Categoria C3 Cl.12, Cons. 132 Superficie catastale 123 mq Rendita € 634,00 Piano T
Dal 24/10/2022 al 24/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 367 Categoria C2 Cl.8 Superficie catastale 117 mq Rendita € 296,08 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	407			C3	12	132	123 mq	634 €	T	

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale del locale artigianale con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7) non si riscontrano difformità in riferimento a quanto autorizzato con P.D.C. in Sanatoria n°83/B del 2006 in riferimento al deposito agricolo/pollaio autorizzato nel 1994 si riscontrano difformità per abbattimento di una tramezzatura interna e cambio di destinazione d'uso. Considerato che dal rilievo dello stato di fatto sono emersi nuovi volumi realizzati su corte esclusiva, privi di autorizzazione e non sanabili, non è stato effettuato l'aggiornamento catastale in quanto le opere non autorizzate dovranno essere demolite.



Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Il locale artigianale pignorato presenta difformità rispetto al progetto autorizzato consistenti in:

- ampliamento in aderenza con struttura in acciaio della superficie di circa 62,00 mq,
- ampliamento in aderenza con struttura in c.a. priva di copertura della sup. di circa 72,00 mq,
- realizzazione di tettoia precaria con struttura portante in acciaio della sup. di circa 35,00 mq,
- diversa distribuzione degli spazi interni e modifica della copertura del locale deposito/pollaiato trasformato parte in ufficio e parte in servizio wc, con incremento di volume per altezza portata da 2,20 m a 2,70 m.

Per l'incremento di volume del locale deposito/pollaiato (attuale ufficio e servizio wc) non è possibile presentare una S.C.I.A. a sanatoria, in quanto non sono ammessi sanabilità di incrementi di volumi. Per tale opera non potrà essere sanato il cambio di destinazione d'uso. Per gli ampliamenti realizzati privi di autorizzazioni presenti sulla corte esclusiva, non possono essere sanati in quanto ricadono in zona agricola vincolata ed inoltre la distanza dai confini è inferiore rispetto a quanto previsto dal P.R.G. vigente (posta a circa 1 metro dal confine di altra ditta), pertanto va rimossa con il ripristino dello stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Nel redigere la planimetria dello stato di fatto e sovrapponendola allo stralcio di mappa catastale si è constatato che una parte del fabbricato realizzato abusivamente indicato con la lettera (B) ed una parte della tettoia (sempre abusiva) identificata dalla lettera (D) ricadono sulla particella n°228 di proprietà di altra ditta **** Omissis **** nata ad Anagni nel 2010. Uno spicchio di tale particella (su cui sono stati realizzati ampliamenti e tettoie) è stata anche inglobata dalla recinzione realizzata dall'esecutato, ma non è oggetto di pignoramento pertanto non valutata, anche perchè tutti gli ampliamenti realizzati sono privi di titoli abilitativi, pertanto da demolire in quanto non sanabili.

Il locale artigianale con locale deposito/pollaiato, adibito ad ufficio e servizio wc, ha corte esclusiva con accesso da via Ponte del papa, 11/A, avente un'estensione di circa 1760 mq. Su tale corte insistono circa 30 pneumatici da smaltire.

Tutti gli ampliamenti realizzati dopo il 2003, dopo la sanatoria del locale artigianale principale, indicato con la lettera (A) nella planimetria dello stato di fatto, sono da considerarsi abusivi e pertanto da demolire (indicati in planimetria dello stato di fatto allegato 7.1 con le lettere (B) (C) e (D)).

Il locale deposito/pollaiato autorizzato nel 1994, dopo il 2003 è stato trasformato in ufficio e servizio wc a disposizione del locale artigianale, ma tale trasformazione è avvenuta senza titolo abilitativo, inoltre nella trasformazione è stata variata anche l'altezza da 2,20 m a 2,70 m con incremento di volume e sostituzione della copertura esistente in legno a due falde, con una in laterocemento piana, tale ampliamento di volume ed il cambio di destinazione d'uso non possono essere sanati pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi.

L'accesso agli immobili avviene tramite cancello scorrevole in ferro su corte esclusiva ma quando scorre va ad occupare una parte di corte non pignorata in quanto ricadente su altra particella di terreno (vedasi allegato fotografico n°3).

STATO CONSERVATIVO

Il locale artigianale autorizzato è stato realizzato nel 2002/2003 e si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate e con finitura ad

idropittura murale.

Gli ampliamenti successivi realizzati dopo il 2006 si presentano parte in buono stato conservativo (identificata con la lettera (B) e parte in stato di abbandono (identificata con la lettera C e D) con copertura priva di lamiera (vedasi allegato n. 3 - fotografico).

Il locale artigianale costituito da unico piano, si presenta rifinito in tutte le sue parti (adibito ad attività autofficina) in cui è presente l'impianto idrico e l'impianto per l'aria compressa, la pavimentazione è in battuto di cls, le porte e finestre in ferro, i portoni di accesso in ferro.

Il locale ad uso ufficio è riscaldato con condizionatore, la pavimentazione è in gres porcellanato così come nel servizio wc, le finestre e porte sono in alluminio.

L'accesso agli immobili avviene tramite cancello scorrevole in ferro su corte esclusiva come visibile da allegato fotografico n°3.

PARTI COMUNI

L'accesso al locale artigianale con corte esclusiva pignorato, costituito da unico piano terra, avviene da via Ponte del Papa, 11/A tramite cancello scorrevole in ferro che va a scorrere su suolo non pignorato di proprietà dell'esecutato.

Da accesso agli atti è stato rinvenuto progetto per la recinzione la quale risulta su quasi tutto il perimetro della particella pignorata ad eccezione di una parte non ancora realizzata a confine con altro fabbricato dell'esecutato non pignorato.

Non risultano parti comuni sulla particella 407, (locale artigianale e deposito con corte esclusiva).

Non risultano fusioni realizzate sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili pignorati (locale artigianale e locale deposito) non gravano né servitù, né censo, né livelli e né usi civici.

Sulla corte identificata con la particella 407 potrebbe gravare servitù di fossa imhoff in quanto antistante al locale artigianale vi è un fabbricato adibito a civile abitazione e sulla strada Ponte del Papa non si evincono pozzetti per l'allaccio in fognatura pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del locale artigianale autorizzato (indicato con la lettera A nella planimetria dello stato di fatto) è in acciaio con sovrastante capriate in acciaio che sorreggono la copertura realizzata con lamiera coibentata, la tamponatura esterna è stata realizzata in muratura dello spessore di circa 20,00 cm con sovrastante vetrata sorretta da profili in acciaio.

La struttura è costituita da unico piano terra con altezza utile media interna di 5,20 metri, la pavimentazione interna è in battuto di cls, gli infissi esterni sono stati realizzati con profilati in ferro/acciaio, i portoni di accesso sono in ferro. Le pareti sono intonacate e pitturate con idropittura murale, l'impianto elettrico è stato realizzato con canalina sopra traccia.

La parte realizzata senza titoli abilitativi (parte (B)) è costituita da struttura portante in acciaio, rivestita con pannelli coibentati e copertura in pannelli coibentati, la porta di accesso è in alluminio, il portone di accesso in ferro, la pavimentazione è in battuto di cls, l'impianto elettrico è stato realizzato sopra traccia con apposita

canalina in acciaio. La parte realizzata senza titoli abilitativi (parte (C)) presenta due pareti con struttura portante costituita da 6 pilastri in cemento armato e chiusura in muratura, sulla copertura è presente struttura precaria in acciaio priva di pannelli di chiusura. La tettoia realizzata senza titoli abilitativi (parte (D)) è stata realizzata con struttura portante in acciaio e copertura precaria con pannelli in pvc. La parte autorizzata come deposito/pollaio e utilizzata come ufficio e servizio wc è costituita da struttura portante in muratura e solaio di chiusura avente altezza utile interna di 2,65 m, gli infissi esterni sono in alluminio doppio vetro senza taglio termico, le pareti interne ed esterne risultano intonacate e pitturate con idropittura murale, la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti del wc sono rivestire in mattonelle di gres porcellanato. Gli impianti elettrici e idrici sono stati realizzati sottotraccia.

Il locale artigianale con locale deposito adibito ad ufficio e servizio wc, ha corte esclusiva con accesso da via Ponte del papa, 11/A, avente un'estensione di circa 1760 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili pignorati, identificati catastalmente dalla particella 407, risultano liberi e non locati, non sono attualmente utilizzati come autofficina dal figlio dell'esecutato, il quale precedentemente vi svolgeva la propria attività.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1978	**** Omissis ****	Affrancazione di terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Maio	03/07/1978	69917	13882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	28/07/1978	9485	8588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	14/07/1978	3168	930

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nel 1978 gli esecutati acquistavano il terreno identificato al fg. 47 part. 45 (Frazionamento del 02/03/1976 in atti dal 02/05/1986), successivamente la particella 45 veniva frazionata nel 2001 diventando n°366 ed ulteriore frazionamento del 2006 diventando n°407.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/02/2007
Reg. gen. 4963 - Reg. part. 1391
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 6,90 %
Rogante: Angelo Salvi
Data: 15/02/2007
N° repertorio: 62572
N° raccolta: 15043

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 12/10/2022
Reg. gen. 18212 - Reg. part. 14631
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Anagni, si è rinvenuto **Permesso di Costruire in sanatoria n°83/B del 2006** per il locale artigianale avente sup. utile di circa 112,00 mq e **Concessione Edilizia n°127 del 1994** per uso agricolo per il locale deposito/pollaiolo (attuale ufficio e servizio wc), non sono stati rinvenuti certificati di agibilità.

Successivamente in data 2007 veniva presentata D.I.A. per realizzazione recinzione perimetrale e sistemazione del piazzale su corte a servizio dell'attività artigianale (officina meccanica), avente identificazione al n°145 del 2007.

I fabbricati con corte, identificati al fg. 47 part. 407, risultano ricadere in "zona agricola vincolata, "E2" del PRG vigente del comune di Anagni approvato nel 1970, non sono presenti vincoli idrogeologici e ne archeologici, ricadono in zona agricola, paesaggio agrario di valore, così come riportato nella tavola A e B del PTPR (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.A).



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che:

- per il locale artigianale è stato rilasciato **Permesso di Costruire in sanatoria n°83/B del 08/02/2006**, ai sensi della legge 326/2003;
- per il locale deposito/pollaio (adibito a ufficio e servizio wc) è stata rilasciata **Concessione edilizia n°127 del 20/07/1994 per costruzione fabbricato** uso agricolo, con destinazione pollaio;
- nel 2007 è stata presentata **D.I.A. avente prot. n°12837 del 17/09/2007**, pratica n°145/2007 per lavori di recinzione perimetrale e sistemazione piazzale su corte (vedasi progetto allegato n°8).

Esistenza di dichiarazione di agibilità.

Da accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni (FR) **non sono emersi certificati di agibilità.**

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.

Abusi riscontrati.

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto, ed i progetti approvati si è riscontrata difformità consistente in:

- diversa distribuzione degli spazi interni del locale pollaio/deposito, sostituzione della copertura in legno a due falde con una piana in laterocemento con sopraelevazione, ampliamento di volume, di circa 50,00 cm in e cambio di destinazione d'uso in ufficio e servizio wc;
- realizzazione di ampliamento del locale artigianale adiacente all'esistente con struttura in acciaio della superficie lorda di circa 62,00 mq, identificata nella planimetria dello stato di fatto con la lettera (B);
- realizzazione di n°6 pilastri in c.a. con chiusura in muratura di due pareti adiacenti al locale autorizzato con sovrastante struttura in acciaio molto precaria e priva di copertura, identificata nella planimetria dello stato di fatto con la lettera (C) avente una superficie lorda di circa 72,00 mq;
- realizzazione di tettoia con struttura in acciaio e coperta con pannelli semitrasparenti di pvc, in stato di decadenza, identificata nella planimetria dello stato di fatto con la lettera (D), avente una superficie lorda di circa 35,00 mq vedasi allegato fotografico n°3).

Da accesso agli atti presso lo sportello unico del comune di Anagni non risulta essere stato presentato/rilasciato alcun titolo abilitativo per gli **abusi su indicati su corte esclusiva pertanto sono da ritenersi opere abusive.**

Sanabilità delle opere

- Per tutti gli abusi su descritti non vi sono possibilità di sanabilità in quanto su ogni singola parte di ampliamento risultano realizzati degli ampliamenti o di superficie o di volume o entrambi in quanto ricadono in zona agricola "E2" del PRG del comune di Anagni.

Per il locale pollaio/deposito non è possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso ad uso ufficio e servizio wc, pertanto potrà essere utilizzato come rimessa/deposito agricolo, previo ripristino allo stato dei luoghi così come da progetto approvato.

- Per la realizzazione dell'ampliamento in acciaio, per la struttura in c.a. chiusa in muratura su due lati e per la tettoia in acciaio realizzate su corte esclusiva, considerato che sono prive di titoli abilitativi, che gli immobili ricadono in zona agricola del PRG del comune di Anagni, che per la parte realizzata in aderenza alla parte autorizzata identificata con la lettera B e D, non rispettano le distanze dai confini in quanto realizzata a meno di un metro dal confine non possono essere sanate pertanto vanno rimosse ripristinando lo stato dei luoghi.

Per tali abusi da accesso agli atti, non sono emerse pratiche di condono in essere in quanto realizzate dopo il 2003 (come constatato da aerofotogrammetrie allegate all'allegato n°9 - inquadramento cartografico), inoltre non possono essere sanati con l'art. 36 del D.PR. 380/2001 in quanto non realizzabili ad oggi e ne alla data dell'abuso.

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi

Stima costi di demolizione e trasporto a discarica, comprensivi di oneri di smaltimento delle opere non sanabili:

- locale artigianale in acciaio (B) sup. 62,00 mq x 2,80 x €30,00/mc	----	€ 5.208,00
- struttura in c.a. e muratura (C) sup.72,00 mq x 3,00 m	€ 20,00/mc=	-- -€ 4.320,00
- tettoia in acciaio (D) sup. 35,00 mq x 3,00 x 30,00/mc	-----	€ 3.150,00
- Ripristino stato dei luoghi per il locale pollaio	-----	€ 3.000,00
- Spese tecniche Pres. SCIA presso ufficio urb.+Direz. lavori	-----	€ 3.000,00
- Oneri da versare al comune per pres. SCIA	-----	€ 1.200,00
Totale spese di demolizione	-----	€ 19.878,00
- Stima costi di smaltimento pneumatici presenti su corte esclusiva	----	€ 200,00
Totale spese da sostenere	-----	€ 20.078,00

Si stima un costo comprensivo delle spese per demolizione delle opere abusive comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di trasporto a discarica, smaltimento e di IVA pari a circa € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00).

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato del locale artigianale, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00) per la demolizione degli abusi edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi a quanto autorizzato.

Nella stima dei costi di demolizione si è tenuto conto del fatto che le cubature non sono ben definite da coperture pertanto si è applicato un prezzo più basso, inoltre lo smaltimento delle parti in acciaio in genere viene compensato dal ricavo della vendita.

Stima spese per certificazioni mancanti al locale artigianale

Considerato che nel locale artigianale è presente l'impianto elettrico su canalina esterna in acciaio ma non è stata rinvenuta la certificazione, si ritiene opportuno quantificare una **spesa per la certificazione pari ad € 1.000,00.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili, locale artigianale e locale deposito, ricadono in "zona agricola vincolata E2" del PRG vigente del comune di Anagni (FR) (vedasi allegato n°9). Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si è riscontrato ne oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Anagni (FR) - via Ponte del Papa, 11/A - fg. 47 part. 407, piano T

L'immobile pignorato è costituito da locale artigianale e locale deposito su unico piano terra con corte esclusiva, identificato al catasto fabbricati al fg. 47 del comune di Anagni, part. 407, situato in zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni. Il locale artigianale è ubicato a circa 2,5 km dalla via Casilina, a circa 3,00 km dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibili dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,00 km dal casello autostradale di Anagni. L'immobile in questione è stato realizzato negli anni 2002/2003 per il quale è stata **rilasciata C.E. a sanatoria n. 83/B nel 2006 ai sensi della legge 326/2003**. L'accesso al locale avviene da via via Ponte del Papa, 11/A, sia attraverso cancello in ferro scorrevole ed attraversando il cortile di esclusiva proprietà. Il locale artigianale oggetto di esecuzione è catastalmente e urbanisticamente adibito a locale artigianale ed è costituito da un unico ambiente della **superficie netta di circa 112,00 mq**, oltre ai locali depositi trasformato abusivamente in ufficio e servizio wc della superficie lorda di circa 25,00 mq. Sulla corte esclusiva perimetrale è stato realizzato un ampliamento in aderenza privo di titolo abilitativo, utilizzato come autofficina della superficie lorda di circa 62,00 mq da demolire e tettoie prive di coperture in lamiera della superficie di circa 72,00 mq e 35,00 mq anch'esse da demolire.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 47, Part. 407, Categoria C3**

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

Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
 - **VALORI DI MERCATO** - per immobile locale artigianale in zona agricola, considerato che si presenta rifinito in tutte le sue parti, di nuova costruzione, pavimentato in battuto di cls, presenza di permesso di costruire in sanatoria, da un min. di €/mq. 300,00 ad un max. di €/mq.600,00;
 - **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Anagni, per immobili locale artigianale (C/3) in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 350,00

ad un max. di €/mq. 450,00;

- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 500,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (realizzato nel 2003, della posizione (in zona agricola "E/2" del PRG del comune di Anagni), in prossimità della via Casilina ed in stato conservativo buono, con permesso di costruire in sanatoria, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva mq. 200,70

Mq. 200,70 x € 500,00/mq. x 100% = ----- € 100.350,00

Detrazione per spese, oneri, eliminazione abusi, spese tecniche, ecc----- € - 24.000,00

Decurtazione per certificazione impianto elettrico -----€ - 1.000,00

Incremento per presenza recinzione € 80,00/mq x 230 mq-----€ 18.400,00

Incremento per cancello e inferriata per recinzione su muro in c.a. -----€ 9.000,00

TOTALE ----- € 102.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Anagni (FR) - via Ponte del Papa, 11/A - fg. 47 part. 407, piano T	200,70 mq	500,00 €/mq	€ 100.350,00	100,00%	€ - 25.250,00	€ 75.100,00
Incremento per recinzione + cancello						€ 27.400,00
Valore di stima:						€ 102.550,00

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pertanto pari ad € 102.750,00 (centoduemilasettecentocinquanta/00) arrotondabile ad € 102.500,00 (centoduemilacinquecento/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pico, li 04/06/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documenti catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Atto di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Accesso agli atti - Doc. urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico PRG - PTPR

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.500,00

- **Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Anagni (FR) - via Ponte del Papa, 11/A - fg. 47 part. 407, piano T**

L'immobile pignorato è costituito da locale artigianale e locale deposito su unico piano terra con corte esclusiva, identificato al catasto fabbricati al fg. 47 del comune di Anagni, part. 407, situato in zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni. Il locale artigianale è ubicato a circa 2,5 km dalla via Casilina, a circa 3,00 km dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibili dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,00 km dal casello autostradale di Anagni. L'immobile in questione è stato realizzato negli anni 2002/2003 per il quale è stata rilasciata C.E. a sanatoria n. 83/B nel 2006 ai sensi della legge 326/2003. L'accesso al locale avviene da via via Ponte del Papa, 11/A, sia attraverso cancello in ferro scorrevole ed attraversando il cortile di esclusiva proprietà. Il locale artigianale oggetto di esecuzione è catastalmente e urbanisticamente adibito a locale artigianale ed è costituito da un unico ambiente della superficie netta di circa 112,00 mq, oltre ai locali depositi trasformato abusivamente in ufficio e servizio wc della superficie lorda di circa 25,00 mq. Sulla corte esclusiva perimetrale è stato realizzato un ampliamento in aderenza privo di titolo abilitativo, utilizzato come autofficina della superficie lorda di circa 62,00 mq da demolire e tettoie prive di coperture in lamiera della superficie di circa 72,00 mq e 35,00 mq anch'esse da demolire.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 407, Categoria C3.

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

Destinazione urbanistica: Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Anagni, si è rinvenuto **Permesso di Costruire in sanatoria n°83/B del 2006** per il locale artigianale avente sup. utile di circa 112,00 mq e Concessione Edilizia n°127 del 1994 per uso agricolo per il locale deposito/pollaiolo (attuale ufficio e servizio wc), non sono stati rinvenuti certificati di agibilità. Successivamente in data 2007 veniva presentata D.I.A. per realizzazione recinzione perimetrale e sistemazione del piazzale su corte a servizio dell'attività artigianale (officina meccanica), avente identificazione al n°145 del 2007.

I fabbricati con corte, identificati al fg. 47 part. 407, risultano ricadere in "zona agricola vincolata, "E2" del PRG vigente del comune di Anagni approvato nel 1970, non sono presenti vincoli idrogeologici e ne archeologici, ricadono in zona agricola, paesaggio agrario di valore, così come riportato nella tavola A e B del PTPR (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.A).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.500,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Anagni (FR) - via Ponte del Papa, 11/A - fg. 47 part. 407, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 407, Categoria C3	Superficie	200,70 mq
Stato conservativo:	Il locale artigianale autorizzato è stato realizzato nel 2002/2003 e si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate e con finitura ad idropittura murale. Gli ampliamenti successivi realizzati dopo il 2006 si presentano parte in buono stato conservativo (identificata con la lettera (B) e parte in stato di abbandono (identificata con la lettera C e D) con copertura priva di lamiere (vedasi allegato n. 3 - fotografico). Il locale artigianale costituito da unico piano, si presenta rifinito in tutte le sue parti (adibito ad attività autofficina) in cui è presente l'impianto idrico e l'impianto per l'aria compressa, la pavimentazione è in battuto di cls, le porte e finestre in ferro, i portoni di accesso in ferro. Il locale ad uso ufficio è riscaldato con condizionatore, la pavimentazione è in gres porcellanato così come nel servizio wc, le finestre e porte sono in alluminio. L'accesso agli immobili avviene tramite cancello scorrevole in ferro su corte esclusiva come visibile da allegato fotografico n°3.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è costituito da locale artigianale e locale deposito su unico piano terra con corte esclusiva, identificato al catasto fabbricati al fg. 47 del comune di Anagni, part. 407, situato in zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni. Il locale artigianale è ubicato a circa 2,5 km dalla via Casilina, a circa 3,00 km dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibili dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,00 km dal casello autostradale di Anagni. L'immobile in questione è stato realizzato negli anni 2002/2003 per il quale è stata rilasciata C.E. a sanatoria n. 83/B nel 2006 ai sensi della legge 326/2003. L'accesso al locale avviene da via via Ponte del Papa, 11/A, sia attraverso cancello in ferro scorrevole ed attraversando il cortile di esclusiva proprietà. Il locale artigianale oggetto di esecuzione è catastalmente e urbanisticamente adibito a locale artigianale ed è costituito da un unico ambiente della superficie netta di circa 112,00 mq, oltre ai locali depositi trasformato abusivamente in ufficio e servizio wc della superficie lorda di circa 25,00 mq. Sulla corte esclusiva perimetrale è stato realizzato un ampliamento in aderenza privo di titolo abilitativo, utilizzato come autofficina della superficie lorda di circa 62,00 mq da demolire e tettoie prive di coperture in lamiere della superficie di circa 72,00 mq e 35,00 mq anch'esse da demolire.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/02/2007
Reg. gen. 4963 - Reg. part. 1391
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 6,90 %
Rogante: Angelo Salvi
Data: 15/02/2007
N° repertorio: 62572
N° raccolta: 15043

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 12/10/2022
Reg. gen. 18212 - Reg. part. 14631
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

