

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varriale Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 654.512,05</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Ing. Varriale Raffaele, con studio in Viale America Latina, 68 - 03100 - Frosinone (FR), email [ing.varrialeraffaele@gmail.com](mailto:ing.varrialeraffaele@gmail.com), PEC [raffaele.varriale@ingpec.eu](mailto:raffaele.varriale@ingpec.eu), Tel. 333 6555151, 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** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA DELLE CESE n. SNC Piano T-S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di porzione di villino, costituita da piano terra e piano seminterrato quest'ultimo adibito a residenziale ( ma avente una destinazione urbanistica a rimessa-deposito) suddiviso in tre unità immobiliari con accesso indipendente, comprensivo di corte comune adibita nella parte superiore a giardino con accesso pedonale che serve appartamento piano terreno con area esterna parcheggio e nella parte sottostante a cortile indiviso per posto auto, su cui su una parte insiste un fabbricato tipo villino indipendente (non regolare e non sanabile), con piccola corte esclusiva parte lasciata a giardino e parte pavimentata. La zona dove è ubicata l'unità descritta si trova in un area residenziale abbastanza esclusiva del comune di Frosinone. Dista circa 10 km dal casello autostradale di Ferentino e circa 5,7 km dal casello autostradale di Frosinone. A circa 1,5 km si trova il quartiere Madonna della Neve dotato di tutti i servizi commerciali sia alimentari che tabaccherie, ristoranti, pizzerie e ingrossi di elettrodomestici e materiale informatico oltretché il santuario Madonna della Neve in cui è presente pista a quattro corsie attività d'atletica e due campi polivalenti.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA DELLE CESE n. SNC Piano T-S1

## 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 \*\*\*\* (Diritto utile dominio 1/1 (diritto del livellario))

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto utile dominio 1/1 (diritto del livellario))

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il livellario (enfiteuta) ha usucapito il terreno oggetto del contratto in quanto l'enfiteuta ha dimostrato l'intervento di una interservio possessionis, ossia un radicale mutamento del titolo in base al quale ha la disponibilità del terreno, da cui derivi il suo atteggiarsi quale proprietario del relativo bene immobile e quindi secondo l'orientamento maggioritario, ha vantato l'avvenuta usucapione. La cancellazione dei riferimenti ai rapporti enfiteutici o livellari, nella intestazione catastale, è stata fatta per atto pubblico, dove è stato dichiarato al notaio rogante di non aver corrisposto il canone da oltre un ventennio.

Il rapporto enfiteutico è ancora in essere, ma, è affrancabile, ai sensi dell'articolo 973 del Codice Civile, versando una somma pari a 15 volte il canone annuo, giusto quanto disposto dall'articolo 9 della legge 18 dicembre 1970, n. 1138, che corrisponde al reddito dominicale aggiornato coi coefficienti previsti per le Imposte dirette, come sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza 23 maggio 1997, n. 143. Per riscattare il terreno occorre effettuare o Affrancazione giudiziale o Affrancazione dal notaio.

## CONFINI

La corte del fabbricato ubicato in catasto al foglio n°1 part.979 sub. 8 confina a nord part.1247, a est con part.1248 e 1787, a ovest con via le Cese e a sud con corte appartenente a sub.7 e successivamente con part.1029.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,00 mq	162,00 mq	1	162,00 mq	2,80 m	Terra
Terrazza	49,00 mq	52,17 mq	0.22	18,30 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	31,20 mq	32,00 mq	0.25	8,00 mq	0,00 m	Terra
Cantina-deposito	186,00 mq	222,78 mq	0.2	44,56 mq	2,65 m	S1
Giardino Antistante abitazione	45,00 mq	45,00 mq	0.18	8,10 mq	0,00 m	terra
Giardino Retrostante l'abitazione	130,00 mq	130,00 mq	0.18	23,40 mq	0,00 m	ps1
Camminatoio antistante abitazione	35,00 mq	35,00 mq	0.2	7,00 mq	0,00 m	terra
Camminatoio antistante abitazione	50,00 mq	50,00 mq	0.2	10,00 mq	0,00 m	ps1
Piazzale laterale all'abitazione	320,00 mq	320,00 mq	0.15	48,00 mq	0,00 m	ps1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>329,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>329,36 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.  
Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/2003 al 06/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 979, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 619,75 Piano T-S1
Dal 06/03/2003 al 06/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 979, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 619,75 Piano T-S1
Dal 06/11/2003 al 13/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 979, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 619,75 Piano T-S1
Dal 13/01/2004 al 13/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 979, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 619,75 Piano T-S1
Dal 13/08/2004 al 13/06/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 979, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 619,75 Piano T-S1
Dal 13/06/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 979, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale: 254 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 222 mq Rendita € 619,75 Piano T-S1 Graffato si

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	979	8	2	A2	3	8 vani	Totale: 254 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 222 mq	619,75 €	T-S1	SI

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale al piano S1 adibito a residenziale per cui bisogna ripristinare la destinazione a cantine-deposito. La planimetria catastale verrà aggiornata con presentazione modello DOCFA con la divisione in tre unità come stato di fatto ma con destinazione deposito ed altezze per il piano S1 di 2.65 m e per il piano terra di 2.80 m.

### **PRECISAZIONI**

---

Nessuna precisazione da rilevare.

### **PATTI**

---

Non risultano trascrizioni di patti.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento a piano primo si trova in buono stato conservativo. Il piano seminterrato (avente una destinazione urbanistica a rimessa-deposito), presenta delle macchie di umidità maggiormente nella parte sottostante al terrazzo superiore, ma nel complesso si presenta in discreto stato.

### **PARTI COMUNI**

---

Non risultano parti comuni.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Il livellario (enfiteuta) ha usucapito il terreno oggetto del contratto in quanto l'enfiteuta ha dimostrato l'intervento di una interservio possessionis, ossia un radicale mutamento del titolo in base al quale ha la disponibilità del terreno, da cui derivi il suo atteggiarsi quale proprietario del relativo bene immobile e quindi secondo l'orientamento maggioritario, ha vantato l'avvenuta usucapione. La cancellazione dei riferimenti ai rapporti enfiteutici o livellari, nella intestazione catastale, è stata fatta per atto pubblico, dove è stato dichiarato al notaio rogante di non aver corrisposto il canone da oltre un ventennio.

Il rapporto enfiteutico è ancora in essere, ma, è affrancabile, ai sensi dell'articolo 973 del Codice Civile, versando una somma pari a 15 volte il canone annuo, giusto quanto disposto dall'articolo 9 della legge 18 dicembre 1970, n. 1138, che corrisponde al reddito dominicale aggiornato coi coefficienti previsti per le Imposte dirette, come sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza 23 maggio 1997, n. 143. Per riscattare il terreno occorre effettuare o Affrancazione giudiziale o Affrancazione dal notaio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in C.A. con solai latero-cementizi e copertura in struttura in legno poggiate sulle quinte murarie. Manto di copertura in tegole. Pareti esterne e interne intonacate e tinteggiate. Altezza d'interpiano piano terra 2.80 m. Altezza Piano S1 2.65 m. Finestre e persiane in alluminio colore bianco, porte in legno, pavimentazione interna ed esterna in gress porcellanato, eccezion fatta per i bagni che hanno alcune finiture in marmo. Impianto elettrico sottotraccia con filo e corrugato dotato di magnetotermici e salvavita. Solo gli appartamenti uno situato a piano terra e uno ubicato a piano S1 ( di cui se ne specifica ancora la destinazione urbanistica a rimessa-deposito) con ingresso ubicato sul opposto dell'accesso della corte comune sono dotati di camino. Tutti gli appartamenti ( di cui per quelli ospitati a piano S1 se ne specifica ancora la destinazione urbanistica a rimessa-deposito), sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo e allaccio al gas metano. L'appartamento piano terra è dotato di un giardino privato e di posti auto in area non delimitata rifinita in breccia. L'appartamento ubicato a piano terra è allacciato alla fognatura comunale. Il piano S1 con destinazione d'uso cantina-deposito, ma trasformato ad appartamenti presenta avere accesso da un cortile situato al di sotto della sede stradale via DELLE CESE, utilizzato anche per parcheggio delle auto con finitura in breccia, dove su di una parte sorge un altro immobile non regolare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento a piano terra risulta occupato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia. Il piano primo seminterrato (avente una destinazione urbanistica a rimessa-deposito), suddiviso in tre unità immobiliari risultano tutte e tre occupate. Inoltre risulta libero l'ulteriore l'immobile (non regolare) insistente sulla corte del fabbricato foglio 1 part.979 sub.8.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1963 al 06/03/2003	**** Omissis ****	<b>Donazione - accettazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/04/1963	16208	8320
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	07/05/1963	1370		
Dal 06/03/2003 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			

02/11/2012		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Avv.Giovanni Piacitelli	06/03/2003	54805	10179
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	15/03/2003	4401	2979
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	17/03/2003	840	1V
Dal 02/11/2012	**** Omissis ****	<b>Fondo Patrimoniale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Franco Rossi	02/11/2011	58232	21874
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	10/11/2011	21368	15625
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	09/11/2011	7365	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione dell'unità antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione dell'unità risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone foglio 1 part.979 sub.8 il 29/04/2003  
Reg. gen. 7353 - Reg. part. 1588  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Macrì Roberto  
Data: 23/04/2003  
N° repertorio: 1926
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Frosinone il 18/04/2023  
Reg. gen. 7979 - Reg. part. 537  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: MACRI' ROBERTO  
Data: 23/04/2003  
N° repertorio: 1926

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 20/12/2022  
Reg. gen. 23253 - Reg. part. 18487  
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, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in Zona CE "La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444. Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno

dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min.LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968. Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

VINCOLI:

Al fine della determinazione della vincolistica di natura ambientale, insistente sulle aree oggetto di richiesta si fa riferimento al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Art. 142 (Aree tutelate per legge).

Pertanto:

Il mappale n. 979 del foglio 1 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risulta soggetto a vincoli, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D. Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 (i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico.

La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968.

Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti.

SI CERTIFICA INOLTRE

- che allo stato degli atti, l'Assessorato regionale in premessa indicato, con proprio atto del 6 dicembre 1990, prot. n.

2475/88/210, ha evidenziato che con Decreto Commissariale del 2 aprile 1924 sono state dichiarate chiuse le operazioni

demaniali e contestualmente ha affermato che nel territorio comunale non vi sono diritti civici.

- che la Regione Lazio, con legge 30/12/1999 n. 38 e successive modifiche ed integrazioni, ha approvato, al Titolo IV (Tutela e disciplina dell'uso del suolo agro-forestale), disposizioni modificative delle norme urbanistiche vigenti per le zone agricole eventualmente in contrasto con il richiamato art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile in oggetto foglio 1 part.979 sub.8 è soggetto all' Istanza di condono edilizio pos. 1948/85. Le somme da versare necessarie alla conclusione del procedimento, calcolate per l'unità della sig.ra .....ammontano ad € 12.448,95 calcolate sulla S.U. = 155,25mq; S.N.R. = 184,39mq; V = 1.188,98mc. Somme da versare necessarie alla conclusione del procedimento 1948/85 ~~.....~~ (tenendo conto del terrazzo a piano terreno) 19831,95 €. Si fa presente, inoltre, che il piano seminterrato, in conformità all'istanza di condono ed alla documentazione trasmessa il 01/04/1986, nonché alla relazione tecnica giurata, non può considerarsi con destinazione d'uso residenziale ma deve intendersi superficie accessoria (S.N.R.). La documentazione risulta da completare in elaborati grafici più dettagliati e perizia giurata sulla conformità dello stato dei luoghi con quanto dichiarato in sede di istanza 5500,00 €.

Demolizione portico piano primo seminterrato 2500,00 €. Costo demolizione Dépendance (villino

indipendente non sanabile insistente sulla corte del fabbricato oggetto di perizia) trasporto a discarica comp. di discariche 20,50 €/mc\*250 mc=5125 € 5125,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.  
Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

## 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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA DELLE CESE n. SNC Piano T-S1  
Trattasi di porzione di villino, costituita da piano terra e piano seminterrato quest'ultimo adibito a residenziale ( ma avente una destinazione urbanistica a rimessa-deposito) suddiviso in tre unità immobiliari con accesso indipendente, comprensivo di corte comune adibita nella parte superiore a giardino con accesso pedonale che serve appartamento piano terreno con area esterna parcheggio e nella parte sottostante a cortile indiviso per posto auto, su cui su una parte insiste un fabbricato tipo villino indipendente (non regolare e non sanabile), con piccola corte esclusiva parte lasciata a giardino e parte pavimentata. La zona dove è ubicata l'unità descritta si trova in un area residenziale abbastanza esclusiva del comune di Frosinone. Dista circa 10 km dal casello autostradale di Ferentino e circa 5,7 km dal casello autostradale di Frosinone. A circa 1,5 km si trova il quartiere Madonna della Neve dotato di tutti i servizi commerciali sia alimentari che tabaccherie, ristoranti, pizzerie e ingrossi di elettrodomestici e materiale informatico oltreché il santuario Madonna della Neve in cui è presente pista a quattro corsie attività d'atletica e due campi polivalenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 979, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2, Graffato SI  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto utile dominio (1/1) ((diritto del livellario))

Valore di stima del bene: € 691.656,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Frosinone (FR) - VIA DELLE CESE n. SNC Piano T-S1	329,36 mq	2.100,00 €/mq	€ 691.656,00	100,00%	€ 691.656,00
				Valore di stima:	€ 691.656,00

Valore di stima: € 691.656,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
AFFRANCAZIONE terreno Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce) = (51,85 € x 15) + (5 x 51,85) = 1037 €	1037,00	€
atto di Affrancazione terreno: Imposte 1100,00 € compenso notaio 2050,00 €	3150,00	€
demolizione portico piano primo seminterrato	2500,00	€
Somme da versare necessarie alla conclusione del procedimento 1948/85 [REDACTED] (tenendo conto del terrazzo a piano terreno)	19831,95	€
Perizia giurata sulla conformità dello stato dei luoghi- aggiornamento disegni quotati - aggiornamento catastale	5500,00	€
Costo dem. Dépendance trasporto a discarica comp. di discariche 20,50 €/mc*250 mc=5125 €	5125,00	€

**Valore finale di stima: € 654.512,05**

La stima degli immobili in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, la vicinanza ai fabbricati limitrofi.

CANONE ENFITEUTICO

Ce (€) = RD (€) x 1,80 x ISTAT = 19,49 € x 1,80 x 1,478 = 51,85

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 11/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Varriale Raffaele

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 1 Domazione - Accettazione 26-04-1963
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - 2 Atto vendita .....06-03-2003
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - 3 Atto-Fondo patrimoniale\_ .....02-11-2011
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di matrimonio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato fotografico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura storica F.1 Part.979 sub. 8
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura storica terreni F.1 Part. 75
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura storica terreni F.1 Part. 76
- ✓ N° 10 Altri allegati - Mappa Catastale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Vista Satellitare
- ✓ N° 13 Altri allegati - verbale n°1-2-3-4
- ✓ N° 14 Altri allegati - Domanda condono edilizio l.47-85
- ✓ N° 15 Altri allegati - Progetto e allegati alla C.E.S. - Copia
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificato di destinazione Urbanistica
- ✓ N° 17 Altri allegati - Quantificazione somme economiche e elaborati mancanti Comune di Frosinone
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 19 Altri allegati - Nota Iscrizione R.g.7979

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - VIA DELLE CESE n. SNC Piano T-S1  
Trattasi di porzione di villino, costituita da piano terra e piano seminterrato quest'ultimo adibito a residenziale ( ma avente una destinazione urbanistica a rimessa-deposito) suddiviso in tre unità immobiliari con accesso indipendente, comprensivo di corte comune adibita nella parte superiore a giardino con accesso pedonale che serve appartamento piano terreno con area esterna parcheggio e nella parte sottostante a cortile indiviso per posto auto, su cui su una parte insiste un fabbricato tipo villino indipendente (non regolare e non sanabile), con piccola corte esclusiva parte lasciata a giardino e parte pavimentata. La zona dove è ubicata l'unità descritta si trova in un area residenziale abbastanza esclusiva del comune di Frosinone. Dista circa 10 km dal casello autostradale di Ferentino e circa 5,7 km dal casello autostradale di Frosinone. A circa 1,5 km si trova il quartiere Madonna della Neve dotato di tutti i servizi commerciali sia alimentari che tabaccherie, ristoranti, pizzerie e ingrossi di elettrodomestici e materiale informatico oltreché il santuario Madonna della Neve in cui è presente pista a quattro corsie attività d'atletica e due campi polivalenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 979, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto utile dominio (1/1) (diritto del livellario) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona CE "La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444. Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min.LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968.Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti. VINCOLI: Al fine della determinazione della vincolistica di natura ambientale, insistente sulle aree oggetto di richiesta si fa riferimento al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Art. 142 (Aree tutelate per legge). Pertanto: Il mappale n. 979 del foglio 1 di cui al presente certificato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, non risulta soggetto a vincoli, né in particolare al vincolo di cui alla lettera "g", comma 1, dell'art. 142 del D. Lvo 22 gennaio 2004 - n. 42 (i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227), tuttavia, qualora i terreni in questione siano interessati da presenze arboree aventi le caratteristiche indicate all' art. 39 c. 3 delle N.T.A. del PTPR approvato, gli stessi sono comunque sottoposti al vincolo paesistico. La zona CE è a destinazione agricola, da conservare come tale al fine di costituire una riserva per eventuali espansioni future, dopo la saturazione del presente piano regolatore. Pertanto per le abitazioni da realizzare in detta zona vale il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,03 fissato dall'articolo 7, punto 4) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444. Questa zona deve essere considerata esterna al perimetro del centro abitato ed alle aree vere e proprie di insediamento residenziale. Pertanto le costruzioni che vi sorgeranno dovranno rispettare i distacchi stradali stabiliti dal Decreto Ministeriale (Min. LL.PP., Interno e Trasporti) del 1° Aprile 1968. Nella zona CE potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo necessarie, in base alle vigenti disposizioni emanate dai Ministeri competenti. SI CERTIFICA INOLTRE - che allo stato degli atti, l'Assessorato regionale in premessa indicato, con proprio atto del 6 dicembre 1990, prot. n. 2475/88/210, ha evidenziato che con Decreto Commissariale del 2 aprile 1924 sono state dichiarate chiuse le operazioni demaniali e contestualmente ha affermato che nel territorio comunale non vi sono diritti civici. - che la Regione Lazio, con legge 30/12/1999 n. 38 e successive modifiche ed integrazioni, ha approvato, al Titolo IV

(Tutela e disciplina dell'uso del suolo agro-forestale), disposizioni modificative delle norme urbanistiche vigenti per le zone agricole eventualmente in contrasto con il richiamato art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.

**Prezzo base d'asta: € 654.512,05**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 654.512,05**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - VIA DELLE CESE n. SNC Piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto utile dominio (diritto del livellario)	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 979, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2, Graffato SI	<b>Superficie</b>	329,36 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento a piano primo si trova in buono stato conservativo. Il piano seminterrato (avente una destinazione urbanistica a rimessa-deposito), presenta delle macchie di umidità maggiormente nella parte sottostante al terrazzo superiore, ma nel complesso si presenta in discreto stato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di villino, costituita da piano terra e piano seminterrato quest'ultimo adibito a residenziale ( ma avente una destinazione urbanistica a rimessa-deposito) suddiviso in tre unità immobiliari con accesso indipendente, comprensivo di corte comune adibita nella parte superiore a giardino con accesso pedonale che serve appartamento piano terreno con area esterna parcheggio e nella parte sottostante a cortile indiviso per posto auto, su cui su una parte insiste un fabbricato tipo villino indipendente (non regolare e non sanabile), con piccola corte esclusiva parte lasciata a giardino e parte pavimentata. La zona dove è ubicata l'unità descritta si trova in un area residenziale abbastanza esclusiva del comune di Frosinone. Dista circa 10 km dal casello autostradale di Ferentino e circa 5,7 km dal casello autostradale di Frosinone. A circa 1,5 km si trova il quartiere Madonna della Neve dotato di tutti i servizi commerciali sia alimentari che tabaccherie, ristoranti, pizzerie e ingrossi di elettrodomestici e materiale informatico oltreché il santuario Madonna della Neve in cui è presente pista a quattro corsie attività d'atletica e due campi polivalenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento a piano terra risulta occupato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia. Il piano primo seminterrato (avente una destinazione urbanistica a rimessa-deposito), suddiviso in tre unità immobiliari risultano tutte e tre occupate. Inoltre risulta libero l'ulteriore l'immobile (non regolare) insistente sulla corte del fabbricato foglio 1 part.979 sub.8.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone foglio 1 part.979 sub.8 il 29/04/2003  
Reg. gen. 7353 - Reg. part. 1588  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Macrì Roberto  
Data: 23/04/2003  
N° repertorio: 1926

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 20/12/2022  
Reg. gen. 23253 - Reg. part. 18487  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura