

Architetto PAOLO VENDITTI CTU

Via Vincenzo Bellini n.6

03100 FROSINONE

Tel. e Fax 0775-291038

Cell.: 368-3070833

E-mail: paolo.venditti@archiworldpec.it

E-mail: archpaolovenditti@gmail.com

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II. G.E. DOTT.SSA SIMONA DI NICOLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Architetto Paolo Venditti, nell'**Esecuzione Immobiliare 202/2020** del R.G.E. del Tribunale di Frosinone,

promossa da

████████████████████

Codice fiscale: 80006260600

Val Granara

03010 - Filettino (FR)

contro

omissis

Codice fiscale: ***omissis***

VIA ***omissis*** N. 46

omissis - omissis (omissis)

Nata a ***omissis*** il ***omissis***



INCARICO

All'udienza del 10 aprile 2024, il sottoscritto Architetto Paolo Venditti, con studio in Via Vincenzo Bellini n. 6 a Frosinone (FR) 03100, email archpaolovenditti@gmail.com PEC paolo.venditti@archiworldpec.it Tel. e Fax 0775-291038, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al **G.E. Dott.ssa Simona Di Nicola** del Tribunale di Frosinone.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene UNICO del LOTTO 2** dell'Esecuzione Immobiliare - Villino ubicato a Frosinone (FR) in Via Delle Pampas 41 (ex Viale America Latina), piano T, 1 e 2. (Coord. Geografiche: 41°37'39" N, 13°20'35" E).

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un villino per civile abitazione in Via Delle Pampas n. 41 (ex Via America Latina) nel Comune di FROSINONE. Dal sopralluogo e rilievi effettuati il 20 maggio 2024 (Allegato 1 il verbale, Allegato 13 le Planimetrie dei rilievi, Allegato 14 le foto, Allegato 15 planimetrie di confronto tra il Progetto ed i rilievi), risulta un immobile distribuito tra Piano T, 1 e 2 sottotetto, che ha attualmente accesso dalla strada sia da un ponticello (sopraelevato dal giardino/corte con accesso diretto al P.1) che dalla corte/giardino esclusiva.

La complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione è di mq. 300,47 (al Piano T mq. 88,85, al P.1 mq. 103,42 ed al P.2 mq. 108,20) ed una s.u. di mq. 251,10 (al P.T. mq. 73,35, al P.1 mq. 88,25 ed al P.2 mq. 89,50); oltre agli accessori diretti dei due balconi con s.l. di mq. 57,70 (al P.1 mq. 49,05 ed al P.2 mq. 8,65), dei due portici con s.l. di mq. 12,38 (al P.1 mq. 6,58 ed al P.2 mq. 5,80) ed all'accessorio indiretto il locale tecnico per la C.T. con s.l. di mq. 6,65. Sono altresì presenti anche gli accessori esterni indiretti con s.l. di mq. 25,25 (portico 3 mq. 9,70, legnaia mq. 2,55 e ponticello mq. 13,00).

Il Piano Terra (altezza interna di m 2,88, s.u. di mq. 73,35) è distribuito tra: disimpegno 1, vano scala, cucina/pranzo 2, soggiorno 2, bagno 2, letti 5 e 6, lavanderia, ripostiglio sottoscala; si aggiunge anche il garage (con s.u. mq. 18,50). Vista la S.L. di mq. 88,85 e l'altezza lorda di m. 3,08 (interna di m. 2,88 e lo spessore del solaio di m. 0,20), si ha la cubatura di mc. 273,62.

Il Piano 1 (altezza interna di m 2,90, s.u. di mq. 88,25) è distribuito tra: ingresso, soggiorno 1, cucina/pranzo 1, bagno 1, camera studio, vano scala; oltre agli accessori diretti portico 1 (s.u. di mq. 5,65) e balcone 1 (s.u. di mq. 47,15) e l'accessorio indiretto il ponticello (s.u. di mq. 10,30). Vista la S.L. di mq. 103,42 e l'altezza lorda di m. 3,10 (interna di m. 2,90 e lo spessore del solaio di m. 0,20), si ha la cubatura di mc. 320,60.

Il Piano 2 (altezze interne variabili da m 1,80 a m. 3,85, s.u. di mq. 89,50) è distribuito tra: vano scala, disimpegno 2, bagni 3 e 4, letti da 1 a 4; oltre agli accessori diretti per portico 2 (s.u. di mq. 5,65) ed il balcone 2 (s.u. di mq. 8,05); è presente anche un soppalco nella camera letto 2 (s.u. di mq. 7,00). Vista la S.L. di mq. 108,20 e le altezze lorda variabili (interna da m 1,80 a m. 3,85 e lo spessore del solaio di m. 0,20), si ha la cubatura di mc. 340,30.

Dal sopralluogo sono risultate alcune difformità rispetto al progetto approvato e da quello depositato nelle due istanze di sanatoria ed i rilievi effettuati, che sono precisate nel paragrafo "regolarità edilizia" della Perizia a cui si rimanda per gli approfondimenti.



Oggi il fabbricato abitativo si trova in ottime condizioni.

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, infatti è ubicato all'interno di una Lottizzazione.

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 1/1)
Codice fiscale: **omissis**
VIA **omissis omissis**
03023 - **omissis** (FR)
Nato a **omissis** il **omissis**

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

- **omissis** (Proprietà 1/1).

CONFINI

La proprietà confina a Nord, Nord Est da distacco di corte esclusiva con la Strada di accesso alla Lottizzazione Via Delle Pampas, a Ovest e Sud Ovest da distacco di corte esclusiva con altra Proprietà non eseguita Particella 1912, a Sud Sud Est da piccolo distacco di corte esclusiva con altra Proprietà non eseguita Particella 1899 (Allegato 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	222,14 mq	260,96 mq	1	260,96 mq	2,90 m	T, 1 e 2
Loggia/Portici	9,13 mq	12,38 mq	0,40	4,95 mq	0,00 m	1, 2
Balcone scoperto	52,34 mq	57,70 mq	0,25	14,43 mq	0,00 m	1 e 2
Autorimessa/Garage	18,50 mq	21,15 mq	0,50	10,57 mq	2,85 m	T
Locale di deposito/C.T.	5,35 mq	6,65 mq	0,20	1,33 mq	1,80 m	T
Giardino/Corte	473,00 mq	473,00 mq	0,055	26,02 mq	0,00 m	T
Soffitta	33,16 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	2,30 m	2
Totale superficie convenzionale:				326,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				326,26 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 06/06/1981	<i>omissis</i> , proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 474 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.190 Reddito dominicale € 9,88 Reddito agrario € 9,06
Dal 06/06/1981 al 06/06/1981	da <i>omissis</i> a <i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> C.F. <i>omissis</i> , resid. al n. 447 <i>omissis, omissis, omissis</i>) proprietario per 1/1 con atto di Donazione del Notaio Petillo di Bridgeport contea Farfield, Stato Connecticut, U.S.A. pubblicato con atto del notaio Leonello Anderlini di Fiuggi Rep. 14357 Reg. a Frosinone al n. 2975 il 26/06/1981 (Voltura n. 486584 in atti dal 02/05/1986).	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 474 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.190 Reddito dominicale € 9,88 Reddito agrario € 9,06
Dal 06/06/1981 al 12/01/1991	da <i>omissis</i> a <i>omissis</i> di <i>omissis</i> e C SNC, C.F. <i>omissis</i> , proprietaria 1/1 con Atto Notaio Giovanni Piacitelli Rep. 13045 (Voltura 2724.1.1991 in atti dal 04/02/1993). Con questo atto vengono acquistate tutte e tre i terreni Particelle 473, 474 e 476 del FG 31 oltre ad altri terreni con soprastante fabbricato non rurale).	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 474 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.190 Reddito dominicale € 9,88 Reddito agrario € 9,06
Dal 12/01/1991 al 21/02/1994	da <i>omissis</i> per Successione a <i>omissis</i> (nato <i>omissis</i> a <i>omissis</i> , Contea <i>omissis, omissis</i> ., C.F. <i>omissis</i> , resid. al n. 447 <i>omissis, omissis, CT omissis</i>) e <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i> , resid. al n. 447 <i>omissis, omissis, CT omissis</i> .) a <i>omissis</i> di <i>omissis</i> e C SNC, C.F. <i>omissis</i> , proprietaria 1/1 con Atto del 21/02/1994 Rep. 24209 per Accertamento di Produzione di effetti definitivi di atto di vendita del Notaio Giovanni Piacitelli Rep. 13045 (Voltura 2724.1.1991 in atti dal 04/02/1993).	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 474 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.190 Reddito dominicale € 9,88 Reddito agrario € 9,06
Dal 12/01/1991 al 10/07/1997	<i>omissis</i> di <i>omissis</i> e C SNC, C.F. <i>omissis</i> , proprietaria 1/1, con frazionamento n. 3193.3/1997 (su Tipo fraz. su estratto di mappa n. 51961 del 1992) la Particella 474 da origine, tra le altre, alla 1898 ex 474/c di mq. 450), e la particella formata 1898 viene passata all'urbano con fusione della 1894 e 1905 (che formeranno il Lotto esecutato).	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 474 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.190 Reddito dominicale € 9,88 Reddito agrario € 9,06
Dal 10/07/1997 al 10/07/1997	da <i>omissis</i> di <i>omissis</i> e C SNC con sede in <i>omissis</i> , C.F. <i>omissis</i> , proprietaria 1/1, a <i>omissis</i> di <i>omissis</i> e C SNC con sede in <i>omissis</i> , C.F. <i>omissis</i> , proprietaria 1/1, tutte e tre le particelle 1898, 1905 e 1894.	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1898 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 450 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,28
Dal 10/07/1997 al 10/07/1997	<i>omissis</i> di <i>omissis</i> e C SNC, C.F. <i>omissis</i> , proprietaria 1/1, con frazionamento n. 3193.2/1997 (su Tipo fraz. su estratto di mappa n. 51961 del 1992) la Particella 473 da origine, tra le altre, alla 1894 ex 473/i di mq. 77), e la particella formata viene passata	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 473 Superficie (ha are ca) 3.320 Reddito dominicale € 10,29 Reddito agrario € 9,43



	all'urbano.	
Dal 10/07/1997 al 10/07/1997	omissis di omissis e C SNC, C.F. omissis , proprietaria 1/1, con frazionamento n. 3193.4/1997 (su Tipo fraz. su estratto di mappa n. 51961 del 1992) la Particella 476 da origine, tra le altre, alla 1905 ex 476/d di mq. 95), e la particella formata viene passata all'urbano.	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 476 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.620 Reddito dominicale € 5,02 Reddito agrario € 4,60
Dal 02/10/2000 al 02/10/2000	da omissis di omissis e C SNC con sede in omissis , C.F. omissis , proprietaria 1/1, a omissis per la omissis . di omissis e C, con sede in omissis , C.F. omissis , con atto Compravendita del Notaio G Piacitelli Rep. 47753 del 02/10/2000 in atti dal 09/10/2000 (n. 11423.1/2000).	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1898 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 450 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,28
Dal 17/07/2006 al 17/07/2006	omissis per la omissis . omissis e C, con sede in omissis , C.F. omissis , proprietaria 1/1, con il Tipo Mappale Prot. FR0118820 (in atti dal 17/07/2006 n. 118820.1/2006) viene riportato in mappa il fabbricato.	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1898 Categoria A2 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 622 mq Rendita € 1.588,10 Piano T, 1 S1
Dal 03/05/2007 al 03/05/2007	omissis per la omissis . omissis e C, con sede in omissis , C.F. omissis , proprietaria 1/1, viene accatastato il fabbricato con Prot. FR0206726 (n. 1406.1/2007) sul Tipo Mappale del 17/07/2006.	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1898, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 358 mq Rendita € 1.588,10 Piano T, 1 e 2
Dal 12/11/2007 al 12/11/2007	da omissis per la omissis di omissis e C, con sede in omissis , C.F. omissis , proprietaria 1/1, a omissis . di omissis e C con sede in omissis , C.F. omissis , proprietaria, con atto Notaio G. Piacitelli di Frosinone Rep. 63421 del 12/11/2007 per Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (n. 18843.1/2007).	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1898, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 518 mq Rendita € 1.588,10 Piano T, 1 e 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1898		1	A2	4	15	314 mq	1588,1 €	T, 1, 2	

Corrispondenza catastale

Sono presenti alcune leggere differenze (dove non sono rappresentate le s.n.r. all'esterno) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il Terreno Particella 1898 è passata all'urbano con la Variazione riferita al Tipo Mappale del 17.07.2006 Protocollo FR0118820 in atti dal 17.07.2006 (n. 118820.1/2006), per cui il fabbricato



urbano esecutato è individuato con la Particella 1898 ai Fabbricati, dove sono stati unificati anche i terreni Particelle 1894 e 1905.

PRECISAZIONI

L'Immobile, che è in ottime condizioni, trovasi ubicato in una zona di lottizzazione.

PATTI

L'immobile è utilizzato senza titolo dalla parte debitrice esecutata con le figlie.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'intero fabbricato è ottimo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono riferite a quelle della Lottizzazione, quindi le urbanizzazioni realizzate, inclusi i sottosistemi di impianti fognari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica/gres porcellanato ai Piani Terra e 1 mentre al Piano 2 c'è il parquet; il rivestimento delle pareti delle cucine/pranzo e dei bagni è in ceramica/gres porcellanato; tutta la scala interna è rivestita in marmo; le finestre sono con vetrate a doppi vetri ed intercapedine di aria, mentre alcune al P.T. e 1 hanno vetrate di sicurezza antisfondamento, con profili di legno all'interno ed alluminio sul lato esterno, le persiane sono di metallo, il portone di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è presente ed è collegato ad una caldaia (Robur) a gas di città, che ora però non è funzionante, ed è posta all'esterno nel locale tecnico, ma è altresì presente al P.T un termocamino (Starkamin) che alimenta i fan-coil per il riscaldamento, i quali possono essere accesi autonomamente nei singoli ambienti; per l'acqua calda ci sono boiler elettrici.

La struttura portante del fabbricato è con fondazioni a travi rovesce in c.a.; con travi e pilastri in c.a., solai tradizionali orizzontali tra i piani in latero-cemento con soprastante soletta cementizia, come anche quelli inclinati delle due falde di copertura ed incluse le aperture tipo bocche di lupo; le pareti esterne di tamponatura sono in laterizi a doppia parete con intercapedine ed all'interno materiale isolante, ed inoltre per migliore efficienza energetica è stato posto anche un mattone pieno faccia vista (da cm. 12). È presente l'allarme antifurto, l'impianto elettrico è funzionante, come quello idrico e fognario collegato al collettore della lottizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato senza titolo dalla parte debitrice esecutata con le figlie.

Il G.E. in data 24.06.2024 ha emesso un provvedimento di liberazione dell'immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI (ALLEGATO 19)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1981 al 01/07/1981	da <i>omissis</i> fu Sebastiano a <i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> C.F. <i>omissis</i> , residente al n. 447 <i>omissis, omissis, omissis, omissis</i>). L'atto di Donazione è del Notaio Petillo di Bridgeport Contea Fairfield, Connecticut, U.S.A. e pubblicato con l'atto del Notaio Leonello Anderlini indicato (viene indicato nell'atto del 12.01.1991 del Notaio Giovanni Piacitelli Rep. 13045). Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello Anderlini di Fiuggi	06/06/1981	14357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	01/07/1981		8197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	26/01/1981	2975	1
Dal 12/01/1991 al 12/01/1991	da <i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> C.F. <i>omissis</i> , residente al n. 447 <i>omissis omissis, CT omissis</i>), proprietario 1/1, a <i>omissis</i> di <i>omissis</i> E C S.N.C. con sede a <i>omissis</i> con C.F. <i>omissis</i> . Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	COMPRAVENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli di Frosinone	12/01/1991	13045	1869
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	18/01/1991	1950	1848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	29/01/1991	792	1V
Dal 21/02/1994 al 21/02/1994	da <i>omissis</i> figlio di <i>omissis</i> (nato <i>omissis</i> a <i>omissis, omissis, omissis</i> con C.F. <i>omissis</i>) e da <i>omissis</i> moglie di <i>omissis</i> (nata <i>omissis</i> a <i>omissis, omissis, omissis, omissis</i> , residente al n. 447 <i>omissis, omissis, omissis, omissis</i>) quali eredi legittimi di <i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> residente al n. 447 <i>omissis, omissis</i> t, <i>omissis, omissis</i>) giusta Procura Speciale Autenticata nelle firme dal Vice Console d'Italia in Hartford, Connecticut, U.S.A., allegato in originale con la lettera A all'Atto, a <i>omissis</i> di <i>omissis</i> E C. S.N.C. con sede in <i>omissis</i> , con C.F.	ACCERTAMENTO DI PRODUZIONE DI EFFETTI DEFINITIVI DI ATTO DI VENDITA E QUIETANZA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli di Frosinone	21/02/1994	24209	3996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	03/05/1994	6598 e 6599	684 e 685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone			



	<i>omissis</i> Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>				
Dal 06/10/2000 al 06/10/2000	da <i>omissis</i> Di <i>omissis</i> , con sede in <i>omissis</i> , C.F. <i>omissis</i> , a <i>omissis</i> <i>omissis</i> . di <i>omissis</i> e C. con sede in <i>omissis</i> , C.F. <i>omissis</i> . Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli di Frosinone	02/10/2000	47753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	06/10/2000	14472	11423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/11/2007 al 16/11/2007	Da <i>omissis</i> <i>omissis</i> . di <i>omissis</i> e C. con sede in <i>omissis</i> , C.F. <i>omissis</i> , a <i>omissis</i> . Di <i>omissis</i> . con sede in <i>omissis</i> con C.F. <i>omissis</i> . Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Giovanni Piacitelli di Frosinone	12/11/2007			63421	15005
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA FROSINONE	16/11/2007			31237	18843
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CONSERVATORIA FROSINONE il 30/05/2019
Reg. gen. 8674 - Reg. part. 1014
Importo: € 50.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro *omissis*.
Rogante: TRIBUNALE FROSINONE
Data: 20/01/2017
N° repertorio: 153
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA CONDANNA
Iscritto a CONSERVATORIA FROSINONE il 02/07/2019
Reg. gen. 10655 - Reg. part. 1391
Quota: 25000,00



Importo: € 25.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis, omissis**
Capitale: € 10.343,00
Rogante: TRIBUNALE FROSINONE
Data: 29/12/2017
N° repertorio: 2/2018

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a CONSERVATORIA FROSINONE il 25/11/2020
Reg. gen. 16472 - Reg. part. 12151
A favore di [REDACTED]
Contro **omissis**.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile esecutato ricade in Zona "C2" del PRG, come definita all'Art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Frosinone approvato con il Decreto Ministeriale n. 1400 del 21 marzo 1972.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La cubatura complessiva approvata nel Progetto del 1999 con la Concessione Edilizia n. 7796 del 2000 (Allegato 4 e 5), è di mc. 593,64 (anche se indicato erroneamente mc. 593,41).

Per l'art. 34-bis "tolleranza costruttive" del D.P.R. 380-2001 e s.m.i., l'eventuale variazione percentuale in incremento del 2% della superficie lorda del progetto approvato è considerata lecita, quindi assentibile in deroga, ma per una sola volta, e nel caso in esame il 2% della cubatura di mc. 593,64 sono mc. 11,87.

Per cui si ha un totale parziale della cubatura assentita/assentibile di mc. 605,51.

La cubatura rilevata, alla data del sopralluogo, per i Piani T, 1 e 2 è complessivamente di mc. 999,66 (Allegato 13), con un incremento che è dato da mc. 999,66 (dei rilievi) - 605,51 (assentibile) = mc. 394,15.

Nelle due istanze di sanatoria, del 17.12.2004 Prot. 58805 con Posiz. 464 e Prot. 58805 con Posiz. 463 (Allegato da 7 a 10), la cubatura complessiva sanata indicata è di mc. 338,69 (Allegato 9, dato da mc. 13,89 + 211,79 + 12,42 + 100,68), per cui la cubatura in eccedenza è di mc. 55,46 (data da 394,15 - 338,69).

Le due istanze di sanatoria depositate in Comune, andranno anzitutto riunite con apposita richiesta, visto che non è consentito il frazionamento di richieste di sanatoria per uno stesso immobile e con unico subalterno di una unica proprietà, come indicato nella nota del Comune del 31.10.2022 Prot. 55356 (Allegato 11). A tale proposito si segnala che solo dopo l'accesso agli atti del precedente CTU, lo stesso Comune ha predisposto ed inviato la nota. Fa presente altresì che la tavola grafica di progetto allegata alle due istanze di sanatoria (Allegato 10) non ha i timbri del Comune e sulla stessa sono presenti alcuni errori di riporto di indicazioni e/o scrittura.

Il CTU ha rilevato delle incongruenze/imprecisioni tra lo stato rilevato nel 2024, il progetto approvato



nel 2000 e quella rappresentata nelle dette due istanze di sanatoria depositate nel 2004, e precisamente:

1. **Al Piano Terra**, non risultano incluse nel conteggio delle istanze di sanatoria, le superfici s.n.r. del Portico 3 e della Legnaia esterne. Per cui visto che non è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, e che queste superfici non erano state indicate nella tavola grafica delle sanatorie e neanche nei conteggi degli oneri, queste superfici ancorché s.n.r. non sono assentibili perché sanatoria su sanatoria non è consentita, visto che non vi è precedente legittimazione edilizia dell'immobile con rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria delle dette due istanze di sanatoria. Il CTU ne prevede la demolizione considerando i costi (demolizione, carico e trasporto a discarica autorizzata e oneri di discarica), che assommano presuntivamente al totale di euro 3.000,00 (dato da euro 2.000,00 per il Portico 3 ed euro 1.000,00 per la Legnaia).

2. **Al Piano Terra**, l'incremento di altezza di cm. 8, data dalla differenza tra l'altezza interna indicata nella sezione della tavola grafica delle istanze di sanatoria di m. 2,80 e quella rilevata di m. 2,88, è stata considerata dal CTU nel calcolo globale per la verifica delle cubature assentibili.

3. **Al Piano Terra**, non è stato indicato il piccolo locale tecnico esterno della C.T. con s.l. mq. 6,65, per cui dato che è Volume Tecnico di mq. 3,99 (il 60% di mq. 6,65) ed è ininfluente a livello urbanistico, il CTU la inserisce comunque nel conteggio per la regolarizzazione anche se non costituirebbe cubatura, ma ne andranno versati al Comune gli ulteriori oneri integrativi. Per la regolarizzazione si considerano gli Oneri per la Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 12/2004, che assommano ad Euro 570,57 (per l'Allegato A della L.R. per l'Oblazione Governo e Regione, tipo abuso 2, fascia 3, Euro/mq 88,00, Oneri pari ad Euro 351,12; per l'Allegato B per l'anticipo degli Oneri Concessori Comunali, tipo Comune 2, fascia 2, euro/mq 55,00, Oneri pari ad Euro 219,45).

4. **Al Piano Terra**, non è stata indicata la rampa di scala aperta posta all'esterno adiacente la C.T., che dalla Strada consente di accedere alla corte/giardino, per cui dato che è ininfluente a livello urbanistico, andrà solo riportata nei nuovi elaborati grafici da depositare al Comune ed al Catasto.

5. **Al Piano Terra**, è stata spostata l'ubicazione di realizzazione del muro di sostegno che era previsto attorno al fabbricato, ma che è stato eseguito vicino la Strada di accesso. Per cui andrà riportato nei nuovi elaborati grafici da depositare al Comune. Per la C.T., per la scala esterna e per lo spostamento del muro di sostegno che era previsto vicino il fabbricato e realizzato vicino la strada, si prevede la sanzione di euro 1.000,00.

6. **Al Piano 1**, non risulta incluso nel conteggio delle due istanze di sanatoria, la superficie s.n.r. del Ponticello di accesso esterno dalla strada. Per cui visto che non è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, e che questo non era stato indicato nella tavola grafica delle sanatorie e neanche nei conteggi degli oneri, e dato che non si è trovato alcun certificato statico/sismico, questo ponticello ancorché s.n.r. non è assentibile perché sanatoria su sanatoria non è consentita (come sopra indicato). Quindi il CTU ne prevede la demolizione considerando i costi (demolizione, carico e trasporto a discarica autorizzata e oneri di discarica), che assommano preventivamente ad un totale di euro 9.000,00.

7. **Al Piano 1**, nella tavola grafica depositata per le due istanze di sanatoria, risulta riportata al balcone 1 anche la superficie di mq. 19,70, posta sul lato del bagno 1-pranzo 1; parte di balcone che non era prevista nel progetto del 1999, per cui avendola inserita nella tavola grafica detta, ma non avendo riscontro nel calcolo degli oneri di questa s.n.r. di mq. 11,82 (il 60% di mq. 19,70), ne andranno versati al Comune gli ulteriori oneri integrativi. Per la regolarizzazione si considerano gli Oneri per la Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 12/2004, che assommano ad Euro 1.690,17 (per l'Allegato A della L.R. per l'Oblazione Governo e Regione, tipo abuso 2, fascia 3, Euro/mq 88,00, Oneri pari ad Euro



1.040,16; per l'Allegato B per l'anticipo degli Oneri Concessori Comunali, tipo Comune 2, fascia 2, euro/mq 55,00, Oneri pari ad Euro 650,01).

8. **Al Piano 1**, la differenza di minore altezza di cm. 10, data dalla differenza tra l'altezza interna indicata nella sezione della tavola grafica delle istanze di sanatoria di m. 3,00 e quella rilevata di m. 2,90, è stata considerata dal CTU nel calcolo globale per la verifica delle cubature assentibili.

9. **Al Piano 2 (sottotetto)**, della superficie s.n.r. dello stenditoio e lavatoio previsto nel Progetto del 1999, ne è stata prevista la variazione della destinazione d'uso ad abitazione, e non è stato realizzato il controsoffitto previsto; sono stati previsti e considerati gli oneri per questa variazione da s.n.r. ad abitazione. Con tale soluzione oltre all'aver aumentato la superficie dell'abitazione, e a non avere realizzato il controsoffitto in tutti gli ambienti, di fatto si è aumentato la cubatura di calcolo globale del fabbricato.

Dato che la complessiva cubatura assentibile per l'istanza di sanatoria edilizia deve essere minore di mc. 450,00, e che la cubatura massima dell'immobile tra la parte assentibile e quella in sanatoria, non può superare i mc. 900,00 come previsto dall'articolo 2 punto 1 lettera b) punto 1) della L.R. 12/2004 e s.m.i., il CTU per abbassare l'effettiva parte cubabile di superficie dell'abitazione, ipotizza che

a) per la parte di abitazione approvata nel 1999 e cioè per i Letti 2 e 1 con spogliatoio, si deve realizzare il controsoffitto con altezza lorda di m. 2,80 (2,70 + 0,10), per cui viene automaticamente ridotta la cubature, ma mantenendo la superficie;

b) per la parte oggi abitativa ex s.n.r., va ripristinata invece la destinazione d'uso a s.n.r. per servizi come stenditoio e lavatoio e con riserva idrica, tale per cui si elimina la parte ad abitazione e, quindi visto che sarà s.n.r. e che questa non costituisce cubatura, non verrà conteggiata; andrà quindi realizzato il controsoffitto come era previsto nel Progetto del 1999 ad altezza lorda di m. 2,30 (2,20 + 0,10).

10. **Al Piano 2 (sottotetto)**, nel Letto 2 è stato realizzato un soppalco con s.u. di mq. 7,00, che non è assentibile per la eccessiva incidenza di cubatura, ancorché indicato nella tavola grafica, per cui si deve eliminare.

11. **Al Piano 2 (sottotetto)**, al Bagno 3, va realizzato il controsoffitto con altezza lorda di m. 2,80 (m. 2,70 + 0,10), in modo tale che le cubature siano abbassate per rientrare nel detto massimale globale dell'immobile.

Per gli interventi sopra indicati, e per il completamento dell'istruttoria da parte degli Uffici Comunali, andrà depositata sia la documentazione grafica/tecnica che gli oneri detti, entrambi integrativi, da verificare con lo stesso Ufficio. Per gli interventi minori indicati ed influenti per la parte edilizia ed urbanistica e sismica (la C.T., la scala esterna di accesso dalla Strada ed il muro di sostegno spostato), visto che sono già esistenti e che sono in variante ai titoli edilizi, andrà applicata la sanzione di euro 1.000,00.

I costi complessivi per i lavori edilizi di demolizione, per gli Oneri per la Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 12/2004 e le sanzioni, assommano ad **Euro 15.260,74**.

Con le ipotesi di modifiche su riportate, circa l'altezza interna e destinazioni d'uso (Allegato 16), si avranno le seguenti cubature che rispettano i massimali come previsto dall'articolo 2 punto 1 lettera b) punto 1) della L.R. 12/2004 e s.m.i.:

PIANO TERRA

Abitazione, S.L. mq. 88,84 (con s.u. mq. 73,35) e cubatura di mc. 273,62

Garage, s.l. mq. 21,16 (il 60% di s.n.r. sono mq. 12,69) e cubatura di mc. 65,14

C.T., s.l. mq. 6,65 (il 60% di s.n.r. sono mq. 3,99) e cubatura di mc. 13,30

Cubatura v.p.p. mc. 352,06.



PIANO PRIMO

Abitazione, S.L. mq. 103,42 (con s.u. di mq. 88,25) e **Cubatura di mc. 320,60**

Portico 2, s.l. mq. 6,58 (il 60% di s.n.r. sono mq. 3,95)

Balcone 1, s.l. mq. 49,05 (il 60% di s.n.r. sono mq. 29,43)

PIANO SECONDO

Abitazione, S.L. mq. 68,70 (con s.u. di mq. 88,25) e **Cubatura mc. 188,76**

Portico 2, s.l. mq. 5,80 (il 60% di s.n.r. sono mq. 3,48)

Balcone 2, s.l. mq. 8,65 (il 60% di s.n.r. sono mq. 5,19)

Oltre alla s.n.r. dei servizi, mq. 34,61 (il 60% di s.n.r. sono mq. 20,76).

CUBATURA COMPLESSIVA FABBRICATO ABITAZIONE FUORI TERRA MC. 861,42

(inclusa la cubatura del Garage di mc. 65,14 e della C.T. di mc. 13,30).

Cubatura che risulta inferiore a quella massima indicata dall'articolo 2 punto 1 lettera b) punto 1) della L.R. 12/2004 e s.m.i.

Una volta che l'immobile è stato regolarizzato con rilascio del relativo titolo edilizio in sanatoria, si può magari procedere alla variazione di parte della s.n.r. del Piano 2 sottotetto in base alla L.R. 13/2009.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di Lotto Unico così costituito:

- **Bene UNICO del LOTTO 2** dell'Esecuzione Immobiliare - Villino ubicato a Frosinone (FR) in Via Delle Pampas 41 (ex Viale America Latina), piano T, 1 e 2.
Dal sopralluogo e rilievi effettuati il 20 maggio 2024 (Allegato 1 il verbale, Allegato 13 le Planimetrie dei rilievi, Allegato 14 le foto, Allegato 15 planimetrie di confronto tra il Progetto ed i rilievi), risulta un immobile abitativo distribuito tra Piano T, 1 e 2 sottotetto, che ha attualmente accesso dalla strada sia da un ponticello (sopraelevato dal giardino/corte con accesso diretto al P.1) che dalla corte/giardino esclusiva.
La complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione è di mq. 300,47 (al Piano T mq. 88,85, al P.1 mq. 103,42 ed al P.2 mq. 108,20) ed una s.u. di mq. 251,10 (al P.T. mq. 73,35, al P.1 mq. 88,25 ed al P.2 mq. 89,50); oltre agli accessori diretti dei due balconi con s.l. di mq. 57,70 (al P.1 mq. 49,05 ed al P.2 mq. 8,65), e dei due portici con s.l. di mq. 12,38 (al P.1 mq. 6,58 e al P.2 mq. 5,80) ed all'accessorio indiretto il locale tecnico per la C.T. con s.l. di mq. 6,65.
Sono altresì presenti anche gli accessori esterni indiretti con s.l. di mq. 25,25 (portico 3 mq. 9,70, legnaia mq. 2,55 e ponticello mq. 13,00).
Il Piano Terra (altezza interna di m 2,88, s.u. di mq. 73,35) è distribuito tra: disimpegno 1, vano scala, cucina/pranzo 2, soggiorno 2, bagno 2, letti 5 e 6, lavanderia, ripostiglio sottoscala; si aggiunge anche il garage (s.u. mq. 18,50). Vista la S.L. di mq. 88,85 e l'altezza lorda di m. 3,08 (interna di m. 2,88 e lo spessore del solaio di m. 0,20), si ha la cubatura di mc. 273,62.
Il Piano 1 (altezza interna di m 2,90, s.u. di mq. 88,25) è distribuito tra: ingresso, soggiorno 1, cucina/pranzo 1, bagno 1, camera studio, vano scala; oltre agli accessori diretti portico 1 (s.u. di mq. 5,65) e balcone 1 (s.u. di mq. 47,15) e l'accessorio indiretto il ponticello (s.u. di mq. 10,30). Vista la S.L. di mq. 103,42 e l'altezza lorda di m. 3,10 (interna di m. 2,90 e lo spessore del solaio di



m. 0,20), si ha la cubatura di mc. 320,60.

Il Piano 2 (altezze interne variabili da m 1,80 a m. 3,85, s.u. di mq. 89,50) è distribuito tra: vano scala, disimpegno 2, bagni 3 e 4, letti da 1 a 4; oltre agli accessori diretti per portico 2 (s.u. di mq. 5,65) ed il balcone 2 (s.u. di mq. 8,05); è presente anche un soppalco nella camera letto 2 (s.u. di mq. 7,00). Vista la S.L. di mq. 108,20 e le altezze lorda variabili (interna da m 1,80 a m. 3,85 e lo spessore del solaio di m. 0,20), si ha la cubatura di mc. 340,30.

L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica/gres porcellanato ai Piani Terra e 1 mentre al Piano 2 c'è il parquet; il rivestimento delle pareti delle cucine/pranzo e dei bagni è in ceramica/gres porcellanato; tutta la scala interna è rivestita in marmo; le finestre sono con vetrate a doppi vetri ed intercapedine di aria, mentre alcune al P.T. e 1 sono con vetrate di sicurezza antisfondamento, con profili di legno all'interno ed alluminio sul lato esterno, le persiane sono di metallo, il portone di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è presente ed è collegato ad una caldaia (Robur) a gas di città, che ora però non è funzionante, ed è posta all'esterno nel locale tecnico, ma è altresì presente al P.T. un termocamino (Starkamin) che alimenta i fan-coil per il riscaldamento, i quali possono essere accesi autonomamente nei singoli ambienti; per l'acqua calda ci sono boiler elettrici.

La struttura portante del fabbricato è con fondazioni a travi rovesce in c.a.; con travi e pilastri in c.a., solai tradizionali orizzontali tra i piani in latero-cemento con soprastante soletta cementizia, come anche quelli inclinati delle due falde di copertura ed incluse le aperture tipo bocche di lupo; le pareti esterne di tamponatura sono in laterizi a doppia parete con intercapedine ed all'interno materiale isolante, inoltre per migliore efficienza energetica è stato posto anche un mattone pieno faccia vista (da cm. 12). È presente l'allarme antifurto, l'impianto elettrico è funzionante, come quello idrico e fognario collegato al collettore della lottizzazione.

Dal sopralluogo sono risultate alcune difformità rispetto al progetto approvato e da quello depositato nelle due istanze di sanatoria ed i rilevati effettuati, che sono precisate nel paragrafo "regolarità edilizia" della Perizia a cui si rimanda per gli approfondimenti.

Oggi il fabbricato abitativo si trova in ottime condizioni.

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, infatti è ubicato all'interno di una Lottizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 1898, Zc. 1, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 652.520,00.

Per la valutazione della Proprietà immobiliare eseguita (villino al P.T. 1 e 2 ed accessori), e per attribuire un congruo e più attinente valore, ha tenuto conto delle ottime condizioni dell'immobile abitativo e delle sue caratteristiche generali, delle caratteristiche della zona semi centrale del Comune. Sono state considerate le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, ed inoltre le valutazioni attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, 2 semestre 2023, che prevede il valore minimo di Euro/mq. 1.750,00 e massimo di Euro/mq. 2.400,00.

Il CTU visto l'ottimo stato e le rifiniture del villino, dei locali accessori e dell'esterno del fabbricato, ha considerato congruo prendere a riferimento non il valore massimo ma il valore di Euro/mq. 2.000,00.

Per la valutazione della corte giardino, dato che il valore è parametrato per l'immobile per euro/mq 2.000,00, e dato il valore di euro/mq. 110,00 della corte, vista la superficie di mq. 473, si ha un valore totale di euro 52.030,00; per cui il rapporto di questo valore di euro 52.030,00 con quello di euro/mq 2000,00 detto, ci restituisce la superficie raggiunta di mq. 26,01 indicata per



il calcolo del valore globale dell'immobile, e dal quale si ha il coefficiente 0,05 (dato da mq. 26,01/473,00).

Dal valore dell'immobile si devono considerare i costi di euro 15.260,74 per la regolarizzazione delle variazioni apportate all'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene Unico del LOTTO 2 - Villa Frosinone (FR) in Via Delle Pampas 41 (ex Viale America Latina), piano T, 1 e 2	326,26 mq	2.000,00 €/mq	€ 652.520,00	100,00%	€ 652.520,00
Valore di stima:					€ 652.520,00

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

Frosinone, li 07/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Architetto Paolo Venditti



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale udienza per incarico e documenti (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Mappa, visure, planimetrie (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Accesso agli atti del Comune (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Istanza deposito progetto 1999 (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Progetto (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia n. 7796 del 2000 (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Istanza sanatoria edilizia posiz. 463 del 2004 (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Istanza sanatoria edilizia posiz. 464 del 2004 (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Dep. consistenza edilizia istanze sanatoria (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto delle due istanze di sanatoria (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - parere del Comune del 2022 su due istanze sanatoria (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato grafico dei rilievi (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 14 Foto - Foto del sopralluogo (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborato grafico confronto (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborato grafico per ipotesi regolarizzazione (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Accesso atti Genio Civile (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Genio Civile stralcio documenti (Aggiornamento al 07/09/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Conservatoria visure (Aggiornamento al 07/09/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2 IMMOBILE UNICO

- **Bene UNICO del LOTTO 2** dell'Esecuzione Immobiliare - Villino ubicato a Frosinone (FR) in Via Delle Pampas 41 (ex Viale America Latina), piano T, 1 e 2.

Dal sopralluogo e rilievi effettuati il 20 maggio 2024 (Allegato 1 il verbale, Allegato 13 le Planimetrie dei rilievi, Allegato 14 le foto, Allegato 15 planimetrie di confronto tra il Progetto ed i rilievi), risulta un immobile distribuito tra Piano T, 1 e 2 sottotetto, che ha attualmente accesso dalla strada sia da un ponticello (sopraelevato dal giardino/corte con accesso diretto al P.1) che dalla corte/giardino esclusiva.

La complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione è di mq. 300,47 (al Piano T mq. 88,85, al P.1 mq. 103,42 ed al P.2 mq. 108,20) ed una s.u. di mq. 251,10 (al P.T. mq. 73,35, al P.1 mq. 88,25 ed al P.2 mq. 89,50); oltre agli accessori diretti dei due balconi con s.l. di mq. 57,70 (al P.1 mq. 49,05 ed al P.2 mq. 8,65), e dei due portici con s.l. di mq. 12,38 (al P.1 mq. 6,58 e al P.2 mq. 5,80) ed all'accessorio indiretto il locale tecnico per la C.T. con s.l. di mq. 6,65.

Sono altresì presenti anche gli accessori esterni indiretti con s.l. di mq. 25,25 (portico 3 mq. 9,70, legnaia mq. 2,55 e ponticello mq. 13,00).

Il Piano Terra (altezza interna di m 2,88, s.u. di mq. 73,35) è distribuito tra: disimpegno 1, vano scala, cucina/pranzo 2, soggiorno 2, bagno 2, letti 5 e 6, lavanderia, ripostiglio sottoscala; si aggiunge anche il garage (s.u. mq. 18,50). Vista la S.L. di mq. 88,85 e l'altezza lorda di m. 3,08 (interna di m. 2,88 e lo spessore del solaio di m. 0,20), si ha la cubatura di mc. 273,62.

Il Piano 1 (altezza interna di m 2,90, s.u. di mq. 88,25) è distribuito tra: ingresso, soggiorno 1, cucina/pranzo 1, bagno 1, camera studio, vano scala; oltre agli accessori diretti portico 1 (s.u. di mq. 5,65) e balcone 1 (s.u. di mq. 47,15) e l'accessorio indiretto il ponticello (s.u. di mq. 10,30). Vista la S.L. di mq. 103,42 e l'altezza lorda di m. 3,10 (interna di m. 2,90 e lo spessore del solaio di m. 0,20), si ha la cubatura di mc. 320,60.

Il Piano 2 (altezze interne variabili da m 1,80 a m. 3,85, s.u. di mq. 89,50) è distribuito tra: vano scala, disimpegno 2, bagni 3 e 4, letti da 1 a 4; oltre agli accessori diretti per portico 2 (s.u. di mq. 5,65) ed il balcone 2 (s.u. di mq. 8,05); è presente anche un soppalco nella camera letto 2 (s.u. di mq. 7,00). Vista la S.L. di mq. 108,20 e le altezze lorda variabili (interna da m 1,80 a m. 3,85 e lo spessore del solaio di m. 0,20), si ha la cubatura di mc. 340,30.

L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica/gres porcellanato ai Piani Terra e 1 mentre al Piano 2 c'è il parquet; il rivestimento delle pareti delle cucine/pranzo e dei bagni è in ceramica/gres porcellanato; tutta la scala interna è rivestita in marmo; le finestre sono con vetrate a doppi vetri ed intercapedine di aria, mentre alcune al P.T. e 1 sono con vetrate di sicurezza antisfondamento, con profili di legno all'interno ed alluminio sul lato esterno, le persiane sono di metallo, il portone di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è presente ed è collegato ad una caldaia (Robur) a gas di città, che ora però non è funzionante, ed è posta all'esterno nel locale tecnico, ma è altresì presente al P.T un termocamino (Starkamin) che alimenta i fan-coil per il riscaldamento, i quali possono essere accesi autonomamente nei singoli ambienti; per l'acqua calda ci sono boiler elettrici.

La struttura portante del fabbricato è con fondazioni a travi rovesce in c.a.; con travi e pilastri in c.a., solai tradizionali orizzontali tra i piani in latero-cemento con soprastante soletta cementizia, come anche quelli inclinati delle due falde di copertura ed incluse le aperture tipo bocche di lupo; le pareti esterne di tamponatura sono in laterizi a doppia parete con intercapedine ed all'interno materiale isolante, ed inoltre per migliore efficienza energetica è stato posto anche un mattone



pieno faccia vista (da cm. 12). É presente l'allarme antifurto, l'impianto elettrico è funzionante, come quello idrico e fognario collegato al collettore della lottizzazione.

Dal sopralluogo sono risultate alcune difformità rispetto al progetto approvato e da quello depositato nelle due istanze di sanatoria ed i rilevati effettuati, che sono precisate nel paragrafo "regolarità edilizia" della Perizia a cui si rimanda per gli approfondimenti.

Oggi il fabbricato abitativo si trova in ottime condizioni.

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, infatti è ubicato all'interno di una Lottizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 1898, Zc. 1, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 652.520,00.

Per la valutazione della Proprietà immobiliare eseguita (villino al P.T. 1 e 2 ed accessori), e per attribuire un congruo e più attinente valore, ha tenuto conto delle ottime condizioni dell'immobile abitativo e delle sue caratteristiche generali, delle caratteristiche della zona semi centrale del Comune. Sono state considerate le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, ed inoltre le valutazioni attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, 2 semestre 2023, che prevede il valore minimo di Euro/mq. 1.750,00 e massimo di Euro/mq. 2.400,00.

Il CTU visto l'ottimo stato e le rifiniture del villino, dei locali accessori e dell'esterno del fabbricato, ha considerato congruo prendere a riferimento non il valore massimo ma il valore di Euro/mq. 2.000,00.

Per la valutazione della corte giardino, dato che il valore è parametrato per l'immobile per euro/mq 2.000,00, e dato il valore di euro/mq. 110,00 della corte, vista la superficie di mq. 473, si ha un valore totale di euro 52.030,00; per cui il rapporto di questo valore di euro 52.030,00 con quello di euro/mq 2000,00 detto, ci restituisce la superficie ragguagliata di mq. 26,01 indicata per il calcolo del valore globale dell'immobile, e dal quale si ha il coefficiente 0,05 (dato da mq. 26,01/473,00).

Dal valore dell'immobile si devono considerare i costi di euro 15.260,74 per la regolarizzazione delle variazioni apportate all'immobile.

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili eseguiti ricadono in Zona "C2" del PRG, come definita all'Art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Frosinone approvato con il Decreto Ministeriale n. 1400 del 21 marzo 1972.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2020 DEL R.G.E.

**LOTTO 2 BENE UNICO - VALORE DI VENDITA APPROSSIMATO € 637.250,00
(DATO DAL VALORE DI PERIZIA DI EURO € 652.520,00 DECURTATO DI EURO
15.260,74 DEI COSTI, SANZIONI E ONERI DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI
EDILIZI, CIOÈ € 637.259,26)**

Bene Unico del LOTTO 2 - Villa			
Ubicazione:	Frosinone (FR) in Via Delle Pampas 41 (ex Viale America Latina), piano T, 1 e 2.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 1898, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	326,26 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'intero fabbricato è ottimo.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un villino per civile abitazione in Via Delle Pampas n. 41 (ex Via America Latina) nel Comune di Frosinone, che risulta distribuito tra Piano T, 1 e 2 sottotetto, che ha attualmente accesso dalla strada sia da un ponticello (sopraelevato dal giardino/corte con accesso diretto al P.1) che dalla corte/giardino esclusiva.</p> <p>La complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione è di mq. 300,47 ed s.u. di mq. 251,10; oltre a due balconi s.l. mq. 57,70 (P.1 e 2), e due portici con s.l. mq. 12,38 (P.1 e 2) ed al locale tecnico per la C.T. con s.l. mq. 6,65, e gli accessori esterni con s.l. di mq. 25,25 (portico 3, legnaia e ponticello).</p> <p>Il Piano Terra (altezza interna di m 2,88, s.u. di mq. 73,35) è distribuito tra: disimpegno 1, vano scala, cucina/pranzo 2, soggiorno 2, bagno 2, letti 5 e 6, lavanderia, ripostiglio sottoscala; si aggiunge il garage (s.u. mq. 18,50). La S.L. è di mq. 88,85 e la cubatura è di mc. 273,62. Il Piano 1 (altezza interna di m 2,90, s.u. di mq. 88,25) è distribuito tra: ingresso, soggiorno 1, cucina/pranzo 1, bagno 1, camera studio, vano scala; oltre al portico 1 (s.u. mq. 5,65), il balcone 1 (s.u. mq. 47,15) ed il ponticello (s.u. mq. 10,30). La S.L. è di mq. 103,42 e la cubatura è di mc. 320,60. Il Piano 2 (altezze interne variabili da m 1,80 a m. 3,85, s.u. di mq. 89,50) è distribuito tra: vano scala, disimpegno 2, bagni 3 e 4, letti da 1 a 4; oltre al portico 2 (s.u. mq. 5,65), il balcone 2 (s.u. mq. 8,05), ed un soppalco nella camera letto 2 (s.u. mq. 7,00). La S.L. è di mq. 108,20 e la cubatura è di mc. 340,30.</p> <p>L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica/gres porcellanato ai Piani Terra e 1 mentre al Piano 2 c'è il parquet; il rivestimento delle pareti delle cucine/pranzo e dei bagni è in ceramica/gres porcellanato; tutta la scala interna è rivestita in marmo; le finestre sono con vetrate a doppi vetri ed intercapedine di aria, mentre alcune al P.T. e 1 sono con vetrate di sicurezza antisfondamento, con profili di legno all'interno ed alluminio sul lato esterno, le persiane sono di metallo, il portone di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è presente ed è collegato ad una caldaia a gas di città, che ora però non è funzionante, ed è posta all'esterno nel locale tecnico, ma è altresì presente al P.T un termocamino che alimenta i fan-coil per il riscaldamento, che possono essere accesi autonomamente nei singoli ambienti; per l'acqua calda ci sono boiler elettrici.</p> <p>La struttura portante del fabbricato è con fondazioni a travi rovesce in c.a.; con travi e pilastri in c.a., solai tradizionali orizzontali tra i piani in latero-cemento con soprastante soletta cementizia, come anche quelli inclinati delle due falde di copertura ed incluse le aperture tipo bocche di lupo; le pareti esterne di tamponatura sono in laterizi a doppia parete con intercapedine ed all'interno materiale isolante, inoltre per migliore efficienza energetica è stato posto anche un mattone pieno faccia vista (da cm. 12). È presente l'allarme antifurto, l'impianto elettrico è funzionante, come quello idrico e fognario collegato al collettore della lottizzazione.</p> <p>Dal sopralluogo sono risultate alcune difformità rispetto al progetto approvato e da quello depositato nelle due istanze di sanatoria ed i rilevati effettuati, cper la cui regolarizzazione sono previsti oneri pari ad euro 15.260,74.</p> <p>Oggi il fabbricato abitativo si trova in ottime condizioni.</p> <p>Per la valutazione della proprietà, si è considerate oltre al valore del fabbricato, anche quello della corte/giardino, come anche l'ammontare degli oneri di euro 15.260,74 per la regolarizzazione delle variazioni apportate all'immobile.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

