

**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](mailto:paolo.venditti@archiworldpec.it)

E-mail: [archpaolovenditti@gmail.com](mailto: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 67/2023 del R.G.E.**

promossa da

**BARCLAYS BANK PLC**

Codice fiscale: 80123490155

VIA DELLA MOSCOVA 18

MILANO (MI)

contro

**omissis**

Codice fiscale: **omissis**

Via **omissis**

**omissis - omissis**

**omissis**

Codice fiscale: **omissis**

Via **omissis**

**omissis - omissis**



## SOMMARIO

---

Incarico.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 3
Descrizione Lotto Unico.....	pag. 3 e 4
Lotto Unico.....	pag. 4
Completezza documentazione ex Art. 567.....	pag. 4
Titolarità .....	pag. 5
Confini.....	pag. 5
Consistenza.....	pag. 5
Cronistoria dati Catastali.....	pag. 6 e 7
Dati catastali.....	pag. 7 e 8
Precisazioni.....	pag. 8
Patti.....	pag. 8
Stato conservativo .....	pag. 8
Parti comuni.....	pag. 9
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici.....	pag. 9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	pag. 9
Stato di occupazione .....	pag. 9
Provenienze ventennali .....	pag. 9 e 10
Formalità pregiudizievoli .....	pag. 10
Normativa Urbanistica.....	pag. 11
Regolarità Edilizia.....	pag. 11 e 12
Vincoli od Oneri Condominiali.....	pag. 13
Stima/Formazione Lotti.....	pag. 13 e 14
Nota e dichiarazione del CTU .....	pag. 15
Elenco Allegati .....	pag. 16
Riepilogo Bando d'Asta.....	pag. 17 e 18
Schema riassuntivo per la pubblicità.....	pag. 19



## INCARICO

---

Il G.E. Dott.ssa SIMONA DI NICOLA in data 11 ottobre 2023, nominava Esperto ex art. 568 c.p.c il sottoscritto Architetto PAOLO VENDITTI, con studio in Via Vincenzo Bellini n. 6 a Frosinone (FR) 03100, email [archpaolovenditti@gmail.com](mailto:archpaolovenditti@gmail.com) PEC [paolo.venditti@archiworldpec.it](mailto:paolo.venditti@archiworldpec.it) Tel. e Fax 0775-291038, ed all'udienza dell'11 ottobre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Fabbricato per civile abitazione al Piano Terra, con portici e corte, ubicato a Frosinone (FR) in Via Castagnola 22.

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato per civile abitazione al Piano Terra, con portici e corte, ubicato in Via Castagnola n. 22 nel Comune di Frosinone.

Il fabbricato originario era di vecchia datazione e, quindi, con caratteristiche costruttive e tipologia rurale, infatti risulta indicato nell'atto di Vendita del 2005 costruito prima del 1967 (Allegato 14).

Negli accertamenti effettuati all'Ufficio Tecnico del Comune, con accesso agli atti del 06.01.2024 Prot. 1034 dell'8.01.2024 (Allegato 10), per il fabbricato originario non è stata rintracciata nessuna Licenza o Concessione Edilizia, e ciò perché sino a prima del 1967 non occorre alcuna Licenza Edilizia per costruire.

In data 01.12.2006 Prot. 51458 le P.D.E., hanno depositato in Comune istanza per il Progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato con documentazione tecnica (Allegato 11 da pag. 1 a 8). Il Comune al termine delle verifiche edilizie ed urbanistiche, rilascia in data 06.12.2007 il Permesso di Costruire a titolo gratuito n. 10378 del 03.12.2007 (Allegato 11 pag. 43 e 46). Il collaudo statico è stato depositato al Genio Civile il 02.03.2009 ed integrato il 03.03.2009, e lo stesso Ufficio lo inoltra al Comune in data 11.03.2009 Prot. 39748 (Allegato 11 da pag. 59 a 62).

Nella documentazione comunale il CTU non ha rintracciato la comunicazione di fine dei lavori.

Il CTU comunicava la data del sopralluogo alla P.D.E. con Raccomandata a.r. n. 13080547776-5 del 24.10.2023 (ricevuta il 25.10.2023) ed all'Avv. Marco Pesenti per Parte Attrice con pec del 24.10.2023 (Allegati 2). Il sopralluogo è stato effettuato il 10 novembre 2023 (Allegato 1) congiuntamente al Custode incaricato l'Avvocato Annalisa Martini.

Dai rilievi all'immobile risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione di mq. 93,00 (S.U. mq. 75,60 con altezza interna di m. 2,90); oltre alla s.l. dei tre portici di mq. 29,75 (s.u. mq. 23,45), con due piccole pensiline di mq. 6,05 (Allegato 6 Planimetria dei rilievi del sopralluogo e Allegato 8 le foto). L'abitazione è così distribuita: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, 3 camere letto, 1 bagno; davanti l'ingresso posto a Sud, è presente il portico 1 (con s.l. mq. 5,90 e s.u. mq. 5,55, hm di m. 3,09, foto 1 e 3), sui lati Nord ed Est c'è il portico 3 (con s.l. mq. 19,60 e s.u. mq. 14,05, hm di m. 2,95, foto 5 e da 7 a 9), sul lato Ovest c'è il portico 2 (con s.l. mq. 4,15 ed s.u. mq. 3,70, h di m. 3,48, foto 1 e 2), ad Est è presente la pensilina 1 (con s.l. mq. 4,70, hm di m. 2,95, foto 4 e 6) e la pensilina 2 (con s.l. mq. 1,35, hm di m. 2,95, foto 8). Parte del portico 3, mq. 11,30, risulta essere stato costruito sul terreno adiacente Particella 2134 della stessa P.D.E. ed anche questo eseguito.



L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica come anche il rivestimento di tre pareti della Cucina; le finestre e persiane sono in legno, le porte interne sono in legno, il portone di ingresso è in alluminio; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto di riscaldamento con generatore esterno a gas di città. La copertura è a tetto con due falde inclinate con rivestimento con tegole portoghesi, mentre quelle dei portici e pensiline sono con falda unica con rivestimento con guaina impermeabile; la struttura è con pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, tamponatura con laterizi forati. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; i portici 1 e 3 hanno una struttura in legno.

Dagli accertamenti urbanistici risulta che gli immobili eseguiti ricadono in zona agricola del PRG (Allegato 12), e tra quelle urbanizzate delle zone agricole, come risulta dalla TAVOLA A\_32\_390 (in grigio nella mappa) Sistemi ed ambiti del paesaggio (carta uso del suolo) del PTPR della Regione Lazio (Allegato 9), per cui eventuali modifiche dei fabbricati possono essere accolti ancorché esistano per le "zone agricole pure" i vincoli di cui alla Legge 38/1999 e s.m.i.

Dal sopralluogo sono risultate alcune difformità rispetto al progetto approvato, che si riscontrano confrontando la planimetria del progetto (pag. 23 Allegato 11) e dell'accatastamento del 2017 (Allegato 4) con quella dei rilievi (Allegato 6); difformità che sono state riportate ed evidenziate nella planimetria Allegato 7. In merito agli abusi presenti i dettagli sono riportati nel paragrafo "regolarità edilizia" della Perizia.

Il CTU fa presente che sempre nel paragrafo "regolarità edilizia" sono riportate alcune norme che prevedono delle deroghe dalla S.L. del progetto approvato. Norme che si possono applicare in questo caso visto che il fabbricato Particella 2135 ed il terreno Particella 2134 eseguiti, ancorché siano in zona agricola, ricadono nelle zone urbanizzate del PTPR della Regione Lazio. Per cui la somma della superficie lorda approvata di mq. 58,59 e di quella assentibile di mq. 7,03 per le norme dette, restituisce la **complessiva S.L. legittima dell'abitazione di mq. 65,62.**

La S.L. dell'abitazione rilevata nel sopralluogo è di mq. 93,00, per cui decurtata da questa la S.L. di mq. 65,62 tra approvata e di quella assentibile (in deroga come sopra indicato), rimane la S.L. di mq. 27,38 che è abusiva e non sanabile alla data di questa perizia, per cui ne andrà prevista la demolizione e prevedere altresì il ripristino sino alla S.L. di mq. 65,62 e considerarne i costi. Sarà necessario che venga ripristinato l'intero portico previsto nella parte d'ingresso nel progetto approvato, per cui la S.L. di mq. 7,03 andrà distribuita tra la quota di S.L. mq. 1,95 dell'ex lavatoio ad abitazione (perché era s.n.r. prevista nel progetto ed era nella sagoma del fabbricato), e la restante parte S.L. di mq. 5,08 da distribuire nella parte posteriore del fabbricato (zona bagno e/o letto 2).

Nei lati Nord, Est e Sud di questa particella, vi confina il terreno eseguito Particella 2134 sempre della stessa P.D.E.; su questo terreno è stato costruito parte del portico 3 attuale (mq. 11,30, s.n.r.).

Oggi il fabbricato abitativo si trova in ottime condizioni, viste la recente ristrutturazione per demolizione e ricostruzione avvenuta nel 2008/9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Fabbricato per civile abitazione al Piano Terra, con portici e corte, ubicato a Frosinone (FR) in Via Castagnola 22.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ (ALLEGATO 13)

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

- **omissis** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **omissis**  
Via **omissis**  
**omissis - omissis**
- **omissis** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **omissis**  
Via **omissis**  
**omissis - omissis**

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Nei lati Nord, Est e Sud di questa Particella 2135, vi confina il terreno Particella 2134 sempre della stessa P.D.E.

Mentre ad Ovest c'è un fabbricato Particella 1130 in aderenza e di altra proprietà non eseguita.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,95 mq	65,62 mq	1	65,62 mq	2,90 m	terra
Loggia	16,70 mq	19,34 mq	0,40	7,74 mq	2,95 m	T
Terreno	1194,00 mq	1194,00 mq	0,0078	9,31 mq	0,00 m	
Giardino/corte	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda (S.L.) della quale il CTU considera per la consistenza e valutazione degli immobili eseguiti, è dell'abitazione approvata (mq. 58,59) ed assentibile (mq. 7,03) per totali mq. 65,62, oltre al previsto portico di progetto mq. 19,34 sul fronte d'ingresso, alla piccola corte al perimetro del fabbricato ed al terreno Particella 2134.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI (ALLEGATO 5)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1973 al 04/07/1973	da <b>omissis</b> fu Alfonso proprietario per 1/1 (nato a <b>omissis</b> il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b> ), con Donazione 04/07/1973 Notaio Domenico Seraschi Rep. 29215, a <b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> il <b>omissis</b> con C.F. T <b>omissis</b> ) proprietaria per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 425 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 39,74 Reddito dominicale € 16,42 Reddito agrario € 14,37
Dal 04/07/1973 al 03/01/2003	<b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b> ) proprietaria per 1/1. Frazionamento in atti dal 29/04/1993 (n. 3181.F01/1984) Partita 27723, con variazione dei terreni Particelle 1130 e 1131.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 425 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 38,03 Reddito dominicale € 15,71 Reddito agrario € 13,75
Dal 03/01/2003 al 18/04/2003	<b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b> ) proprietaria per 1/1. Tipo Mappale del 03/01/2003 Pratica 834 in atti dal 03/01/2003 (n. 59961.1/1988). Deriva dalla Particella 425.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 2134 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 14,24 Reddito dominicale € 5,88 Reddito agrario € 5,15
Dal 03/01/2003 al 18/04/2005	<b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b> ) proprietaria per 1/1. Tipo Mappale del 03/01/2003 Pratica 834 in atti dal 03/01/2003 (n. 59961.1/1988). Si costituisce il terreno Particella 1688. La Particella 425 viene soppressa.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 425 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 19,29 Reddito dominicale € 7,97 Reddito agrario € 6,97
Dal 03/01/2003 al 18/04/2005	<b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b> ) proprietaria per 1/1. Tipo Mappale del 03/01/2003 Pratica 834 in atti dal 03/01/2003 (n. 59961.1/1988). In data 18.04.2005 con fraz. FR0058071 (n. 58071.1/2005) la Particella 2166 viene soppressa e variato il terreno Particella 1688 e vengono costituiti i due terreni Particelle 2134 e 2135.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 2116 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 14,24 Reddito dominicale € 5,88 Reddito agrario € 5,15
Dal 18/04/2005 al 21/11/2005	da <b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b> ) proprietaria per 1/1. con atto di vendita Notaio Francesco Raponi del 21.11.2005 Rep. 38186 registrato a Frosinone il 24.11.2005 n. 5026, a <b>omissis</b> (nato a <b>omissis</b> , <b>omissis</b> , il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b> ) per 1/2 della proprietà; a <b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> in <b>omissis</b> , il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b> ) per 1/2 della proprietà. Frazionamento del 18/04/2005 pratica n. FR0058071 in atti dal 18/04/2005 (n. 5807.1/2005). Con variazione dei	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 2134 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 11,94 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 4,32



	terreni Particelle 2116 e 2135.	
Dal 09/05/2005 al 21/11/2005	<p>da <b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b>) proprietaria per 1/1, con atto di vendita Notaio Francesco Raponi del 21.11.2005 Rep. 38186 registrato a Frosinone il 24.11.2005 n. 5026,</p> <p>a <b>omissis</b> (nato a <b>omissis</b>, <b>omissis</b>, il <b>omissis</b> con <b>omissis</b>) per 1/2 della proprietà;</p> <p>a <b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> in <b>omissis</b> a, il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b>) per 1/2 della proprietà.</p> <p>Costituzione del 09/05/2005 Pratica n. FR0070041 in atti dal 09/05/2005 (n. 1220.1/2005).</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b>  Sez. ,, Fg. 31, Part. 2135, Zc. 1  Categoria A4  Cl.1, Cons. 4  Superficie catastale 94,00 mq  Rendita € 136,34  Piano T</p>
Dal 21/11/2005 al 27/03/2006	<p><b>omissis</b> (nato a <b>omissis</b>, <b>omissis</b>, il <b>omissis</b> con <b>omissis</b>) per 1/2 della proprietà;</p> <p>a <b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> in <b>omissis</b> a, il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b>) per 1/2 della proprietà.</p> <p>Variazione del classamento del 27/03/2006 Pratica n. FR0052356 in atti dal 27/03/2006.</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b>  Sez. ,, Fg. 31, Part. 2135, Zc. 1  Categoria A4  Cl.2, Cons. 4,5  Superficie catastale , 73,00 mq  Rendita € 178,95  Piano t</p>
Dal 11/05/2017 al 06/07/2017	<p><b>omissis</b> (nato a <b>omissis</b>, <b>omissis</b>, il <b>omissis</b> con <b>omissis</b>) per 1/2 della proprietà;</p> <p>a <b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> in <b>omissis</b> a, il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b>) per 1/2 della proprietà.</p> <p>Variazione dell'11/05/2017 Pratica n. FR0049399 in atti dall'11/05/2017 per Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 7471.1/2017).</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b>  Sez. ,, Fg. 31, Part. 2135, Zc. 1  Categoria A4  Cl.5, Cons. 5  Superficie catastale 80,00 mq  Rendita € 322,79  Piano T</p>
Dal 06/07/2017 al 06/07/2018	<p><b>omissis</b> (nato a <b>omissis</b>, <b>omissis</b>, il <b>omissis</b> con <b>omissis</b>) per 1/2 della proprietà;</p> <p>a <b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> in <b>omissis</b> a, il <b>omissis</b> con C.F. <b>omissis</b>) per 1/2 della proprietà.</p> <p>Variazione del 06/07/2017 Pratica n. FR0065383 in atti dal 06/07/2017 per Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 9991.1/2017).</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b>  Sez. ,, Fg. 31, Part. 2135, Zc. 1  Categoria A4  Cl.5, Cons. 5,5  Superficie catastale 94,00 mq  Rendita € 355,06  Piano T</p>

## 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	2135		1	A4	5	5,5	94,00 mq	355,06 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
31	2134				Seminativo arborato	2	11.94 mq	4,93 €	4,93 €		

### Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo risulta la corrispondenza degli identificativi Catastali del pignoramento, ma non tra lo stato attuale rilevato e la planimetria catastale del 2017, visto che risultano parti delle variazioni apportate al fabbricato ma manca il portico posteriore, peraltro alcune di queste sono, come detto, abusive, e poi parte del portico 3 risulta essere stato costruito sul terreno Particella 2134.

Sul terreno Particella 2134 risulta il "diritto di passaggio" a favore dei proprietari dei tre piccoli fienili Particelle 427, 428 e 429 che non sono eseguiti.

Peraltro questo terreno Particella 2134 è attraversato dallo stradello interpoderale che consente l'accesso ad altre proprietà poste poco più su del fabbricato (2135) e terreno (2134) eseguiti, anche se di ciò non vi è menzione nell'atto del 2005.

Sulla scala esterna che conduce al Portico 2 del fabbricato Particella 2135, posto verso il confinante fabbricato 1130, grava il "diritto di passaggio" a favore del proprietario di questo ultimo.

### PRECISAZIONI

Dagli accertamenti in Comune non risulta essere stata depositata la comunicazione di fine lavori, inoltre vi sono delle difformità edilizie.

### PATTI

Si ricorda che:

- sul terreno Particella 2134 risulta il "diritto di passaggio" a favore dei proprietari dei tre piccoli fienili Particelle 427, 428 e 429 non eseguiti.
- il terreno Particella 2134 è attraversato dallo stradello interpoderale che consente l'accesso ad altre proprietà poste poco più su del fabbricato (2135) e terreno (2134) eseguiti.
- sulla scala esterna che conduce al Portico 2 (dei rilievi) del fabbricato Particella 2135, posto verso il confinante fabbricato 1130, grava il "diritto di passaggio" a favore del proprietario di questo ultimo.

### STATO CONSERVATIVO

Oggi il fabbricato abitativo si trova in discrete condizioni, viste la recente ristrutturazione per demolizione e ricostruzione avvenuta nel 2008/9.





## PARTI COMUNI

La scala esterna che conduce al Portico 2, posto di lato il fabbricato, è di fatto in comune con la proprietà confinante, visto che viene utilizzata da questa ultima per accedere al Piano abitativo, per cui vi è una servitù di passaggio.

Il terreno Particella 2134 (di catastali mq. 1.194,00) facente parte del Lotto esecutato, è di fatto diviso da uno stradello che consente l'accesso ad altri immobili non eseguiti di diverse proprietà poste poco più avanti. Ed inoltre è esistente servitù di passaggio per l'utilizzo di tre piccoli fienili agricoli, Particelle 427, 428 e 429, non eseguiti e di diverse proprietà. Tale servitù risulta nell'atto del 21.11.2005 Repertorio 38186 Raccolta 15380 del Notaio Francesco Raponi di Frosinone, con il quale la P.D.E. acquistava gli immobili dal precedente proprietario Sig.ra **omissis**.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano sugli immobili diritti demaniali o usi civici, ma solo le indicate servitù di passaggio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è caratterizzata dai pavimenti in ceramica come anche il rivestimento di tre pareti della Cucina e del bagno; le finestre e persiane sono in legno, le porte interne sono in legno, il portone di ingresso è in alluminio; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto di riscaldamento con generatore esterno a gas di città. La copertura è a tetto con due falde inclinate con rivestimento con tegole portoghesi, mentre quelle dei portici e pensiline sono con falda unica con rivestimento con guaina impermeabile; la struttura è con pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, tamponatura con laterizi forati. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; i portici 1 e 3 hanno una struttura in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalle P.D.E. e dal figlio.

## PROVENIENZE VENTENNALI (ALLEGATI 13 E 14)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1973 al 21/11/1973	contro: <b>omissis</b> (nato a <b>omissis</b> il <b>omissis</b> C.F. <b>omissis</b> ) proprietario 1/1; a favore: per donazione alla Sig.ra <b>omissis</b> (nata a <b>omissis</b> il <b>omissis</b> C.F. <b>omissis</b> ) proprietaria 1/1. (terreno sem. arb. contr. Castagnola di mq. 3.974,00 al FG. 31 n. 425, con annessa proz. fabb. rur. di un vano terraneo n. 432 Sub. 1, con diritto alla corte n. 318 sup. mq. 36,00. Compresa nella donazione anche i diritti sul pozzo in muratura esistente sul terreno Particella 312/C stesso FG. 31).	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio DOMENICO SERASCHI	04/07/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	30/07/1973	7172	6333
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
FROSINONE	21/07/1973	3773			



Dal 21/07/1973 al 21/11/2005	omissis (nata a omissis il omissis C.F. omissis) proprietaria 1/1; vende a omissis (nato a omissis, omissis, il omissis C.F. omissis) per 1/2 della proprietà; a omissis (nata a omissis, omissis, il omissis C.F. omissis) per 1/2 della proprietà.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio FRANCESCO RAPONI di Frosinone	21/11/2005	38186	15380
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA FROSINONE	24/11/2005	27380	18178
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		FROSINONE	24/11/2005	5026	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 della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (ALLEGATI 15 E 16)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 17/11/2008  
Reg. gen. 25660 - Reg. part. 4455  
Importo: € 150.000,00  
A favore di BARCLAYS BANK PLC  
Contro **omissis, omissis**,  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 6,712 %  
Rogante: Notaio Francesco Raponi  
Data: 14/11/2008  
N. repertorio: 43837  
N. raccolta: 19019

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 12/06/2023  
Reg. gen. 11794 - Reg. part. 8677  
A favore di BARCLAYS BANK PLC  
Contro **omissis, omissis**



## NORMATIVA URBANISTICA (ALLEGATO 9 E 12)

---

Gli immobili eseguiti ricadono in Zona agricola "CE" del PRG (come definita all'Art. 25 delle N.T.A.) del P.R.G. del Comune di Frosinone approvato con il Decreto Ministeriale n. 1400 del 21 marzo 1972 (Allegato 12).

Gli immobili eseguiti ricadono in zona agricola del PRG, ma che tale zona rientra tra quelle urbanizzate delle zone agricole, come risulta dalla TAVOLA A\_32\_390 (in grigio nella mappa) Sistemi ed ambiti del paesaggio (carta uso del suolo) del PTPR della Regione Lazio (Allegato 9).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985; la costruzione è antecedente al 01/09/1967 ma è stato ristrutturato con nel 2008/9 con demolizione e ricostruzione.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Negli accertamenti effettuati all'Ufficio Tecnico del Comune per il fabbricato originario non è stata rintracciata nessuna Licenza o Concessione Edilizia, e ciò perché sino a prima del 1967 non occorre alcuna Licenza Edilizia per costruire.

In Comune è stata depositata dalle P.D.E. proprietari la documentazione tecnica relativa al Progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato, istanza datata 01.12.2006 Prot. 51458 (Allegato 11 da pag. 1 a 8). Vista la richiesta del Comune per ulteriore documentazione (Allegato 11 pag. 10), è stata depositata in data 03.09.2007 Prot. 2705 la documentazione richiesta, inclusa la richiesta di Autorizzazione sismica depositata al Genio Civile tramite il Comune di Frosinone (Allegato 11 da pag. 12 a 24). L'Autorizzazione sismica del Genio Civile di Frosinone Prot. 155790 Posiz. 1952/2007 del 04.10.2007 è pervenuta tramite il Comune in data 08.10.2007 Prot. 41071 (Allegato 11 pag. 26 e 27); in data 09.11.2007 Prot. 46658 del 12.11.2007 è stata depositata ulteriore documentazione (Allegato 11 da pag. 29 e 41).

**Il Comune al termine delle verifiche edilizie ed urbanistiche, rilascia in data 06.12.2007 il Permesso di Costruire a titolo gratuito n. 10378 del 03.12.2007** (Allegato 11 pag. 43 e 46). L'inizio dei lavori al Comune è del 04.04.2008 Prot. 15155 dell'8.04.2008 (Allegato 11 pag. 48) ed al Genio Civile tramite il Comune il 16.04.2008 con Prot. 16872 del 17.04.2008 (Allegato 11 pag. 51 e 52). La Relazione a Strutture Ultimate è depositata all'ex Genio Civile tramite il Comune il 17.12.2008 Prot. 874 (Allegato 11 da pag. 53 a 55); il Genio Civile con Prot. 224237 del 16.01.2009 trasmette la relazione strutture ultimate al Comune il 28.01.2009 Prot. 4113 (Allegato 11 pag. 57). Il collaudo statico è stato depositato al Genio Civile il 02.03.2009 ed integrato il 03.03.2009, e lo stesso Ufficio lo inoltra al Comune in data 11.03.2009 Prot. 39748 (Allegato 11 da pag. 59 a 62).

Nella documentazione comunale depositata il CTU non ha rintracciato la comunicazione di fine dei lavori.

Dai rilievi dell'immobile risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione di mq. 93,00 (S.U. mq. 75,60 con altezza interna di m. 2,90); oltre alla s.l. dei tre Portici di mq. 29,75 (s.u. mq. 23,45), con due piccole pensiline di mq. 6,05 (Allegato 6 Planimetria dei rilievi del sopralluogo e Allegato 8 le foto). Parte del portico 3, mq. 11,30, risulta essere stato costruito sul terreno adiacente Particella 2134 della stessa P.D.E. ed anche questo eseguito.

Dagli accertamenti urbanistici risulta che il fabbricato ed il terreno eseguiti ricadono in zona agricola del PRG, ma che tale zona rientra tra quelle urbanizzate delle zone agricole, come risulta dalla TAVOLA A\_32\_390 (in grigio nella mappa) Sistemi ed ambiti del paesaggio (carta uso del suolo) del PTPR della Regione Lazio (Allegato 9), per cui eventuali modifiche dei fabbricati possono essere accolti ancorché esistano per le "zone agricole pure" i vincoli di cui alla Legge 38/1999 e s.m.i.

Dal sopralluogo sono risultate alcune difformità rispetto al progetto approvato, che si riscontrano confrontando la planimetria del progetto (pag. 23 Allegato 11) e dell'accatastamento del 2017 (Allegato 4) con quella dei rilievi (Allegato 6). Difformità che sono state riportate ed evidenziate nella planimetria Allegato 7, e che sono:



- zona A-1. s.l. mq. 14,30 ex portico di progetto (s.n.r.), ne è stata variata la destinazione d'uso ad ingresso/soggiorno, per cui questa variazione è abusiva.
- zona A-2. s.l. mq. 4,88 ex lavatoio di progetto (s.n.r.), ne è stata variata la destinazione d'uso a cucina/pranzo, per cui questa variazione è abusiva.
- zona A-3. s.l. mq. 14,10 parte del letto 2 e del bagno e del wc esterno, che non era prevista nel progetto, per cui questa superficie è abusiva.
- zona P-1. s.l. mq. 5,90 (s.n.r.) attuale portico 1 che non era prevista nel progetto, per cui questa superficie s.n.r. è abusiva.
- zona P-2. s.l. mq. 17,40 (s.n.r.) attuale portico 3 che non era prevista nel progetto, per cui questa superficie è abusiva.

Il CTU fa presente che alcune norme prevedono che:

. per l'art. 34-bis "tolleranza costruttive" del D.P.R. 380-2001 e s.m.i., l'eventuale variazione percentuale del 2% della superficie lorda del progetto approvato può essere considerata lecita; quindi vista la S.L. approvata dell'abitazione di mq. 58,59, la detta percentuale lecita del 2% è mq. 1,17.

. per l'art. 55 comma 3-bis "criteri per l'edificazione in zona agricola" del D.P.R. 380-2001 e s.m.i., la percentuale del 10% della superficie lorda del progetto approvato dell'abitazione per ampliamento igienico e funzionale, può essere considerata lecita per una sola volta; quindi vista la S.L. approvata di mq. 58,59, la detta percentuale lecita del 10% è mq. 5,86.

La somma della superficie lorda approvata di mq. 58,59 e di quella assentibile in deroga per le norme su indicate di mq. 7,03, restituisce la complessiva S.L. legittima dell'abitazione di mq. 65,62. Il CTU ricorda che l'applicazione delle norme per la deroga della S.L. approvata, è consentita solo perché il fabbricato Particella 2135 ed il terreno Particella 2134 eseguiti, ancorché siano in zona agricola, ricadono nelle zone urbanizzate del PTPR della Regione Lazio.

La S.L. dell'abitazione rilevata nel sopralluogo è di mq. 93,00, per cui decurtata da questa la S.L. di mq. 65,62, tra approvata ed assentibile in deroga come sopra indicato, residua la S.L. di mq. 27,38 che è abusiva e non sanabile alla data di questa perizia, per cui ne andrà prevista la demolizione e prevedere altresì il ripristino sino alla S.L. di mq. 65,62 e considerarne i costi. Sarà necessario che venga ripristinato l'intero portico previsto nella parte d'ingresso nel progetto approvato, per cui la S.L. di mq. 7,03 andrà distribuita tra la quota di S.L. mq. 1,95 dell'ex lavatoio a cucina dell'abitazione (perché era s.n.r. prevista nel progetto ed era nella sagoma del fabbricato approvato), e la restante parte S.L. di mq. 5,08 da distribuire come abitazione nella parte posteriore del fabbricato (zona bagno e/o letto 2).

La superficie lorda (S.L.) della quale il CTU considera per la valutazione degli immobili eseguiti, è quindi di mq. 65,62 oltre al portico previsto di mq. 19,34 sul fronte d'ingresso ed alla piccola corte ed al terreno 2134. Ma saranno altresì previsti i costi della demolizione della parti delle pareti abusive dell'abitazione e della rimozione dei portici P2 e P3, ed il ripristino delle parti mancanti di tamponature al perimetro una volta demolite quelle non legittime, i cui costi preventivati sono dell'importo complessivo di circa euro 11.100,00 (costi da rivalutare alla data dell'effettiva demolizione/ripristino, visto che sicuramente i costi dalla data della perizia avranno delle variazioni).

Per questi interventi e per regolarizzare la S.L. di mq. 7,03 in deroga, andrà depositata una SCIA Edilizia in Sanatoria con la sanzione di euro 1.000,00 visto che tale superficie è già realizzata ed è in variante al Permesso di Costruire a titolo gratuito n. 10378 del 03.12.2007. Inoltre sono da prevedere anche gli oneri concessori e costo di costruzione da versare al Comune per complessivi euro 4.128,60, dati dalla quota del costo di costruzione euro 3.668,60 (euro/mq. 521,85 x mq. 7,03) e dagli oneri di urbanizzazione di euro 460,00.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- In comune esiste la verifica per la ex legge 10/91 ma non l'APE.
- In comune esiste la dichiarazione per l'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N. 1** - Fabbricato per civile abitazione al Piano Terra, con portici e corte, ubicato in Via Castagnola n. 22 nel Comune di Frosinone. Il fabbricato originario era di vecchia datazione e, quindi, con caratteristiche costruttive e tipologia rurale, infatti risulta indicato costruito prima del 1967 nell'atto di Vendita del 2005. Negli accertamenti effettuati all'Ufficio Tecnico del Comune (Allegati 10), non è stata rintracciata nessuna Licenza o Concessione Edilizia per il fabbricato originario, e ciò perché sino a prima del 1967 non occorre alcuna Licenza Edilizia per costruire.

In data 01.12.2006 Prot. 51458 le P.D.E. proprietari, hanno depositato in Comune istanza per il Progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato con documentazione tecnica (Allegato 11 da pag. 1 a 8). Il Comune al termine delle verifiche edilizie ed urbanistiche, rilascia in data 06.12.2007 il Permesso di Costruire a titolo gratuito n. 10378 del 03.12.2007 (Allegato 11 pag. 43 e 46). Il collaudo statico è stato depositato al Genio Civile il 02.03.2009 ed integrato il 03.03.2009, e lo stesso Ufficio lo inoltra al Comune in data 11.03.2009 Prot. 39748 (Allegato 11 da pag. 59 a 62). Nella documentazione comunale il CTU non ha rintracciato la comunicazione di fine dei lavori.

Dai rilievi all'immobile risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione di mq. 93,00 (S.U. mq. 75,60 con altezza interna di m. 2,90); oltre alla s.l. dei tre portici di mq. 29,75 (s.u. mq. 23,45), con due piccole pensiline di mq. 6,05 (Allegato 6 Planimetria dei rilievi del sopralluogo e Allegato 8 le foto).

L'abitazione è così distribuita: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, 3 camere letto, 1 bagno; davanti l'ingresso posto a Sud, è presente il portico 1, sui lati Nord ed Est c'è il portico 3, sul lato Ovest c'è il portico 2, ad Est è presente la pensilina 1 e la pensilina 2. Parte del portico 3, mq. 11,30, risulta essere stato costruito sul terreno adiacente Particella 2134 della stessa P.D.E. ed anche questo eseguito. L'abitazione è caratterizzata dai pavimenti in ceramica come anche il rivestimento di tre pareti della Cucina; le finestre e persiane sono in legno, le porte interne sono in legno, il portone di ingresso è in alluminio; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto di riscaldamento con generatore esterno a gas di città. La copertura è a tetto con due falde inclinate con rivestimento con tegole portoghesi, mentre quelle dei portici e pensiline sono con falda unica con rivestimento con guaina impermeabile; la struttura è con pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, tamponatura con laterizi forati. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; i portici 1 e 3 hanno una struttura in legno.

Dagli accertamenti urbanistici risulta che gli immobili eseguiti ricadono in zona agricola del PRG, ma che tale zona rientra tra quelle urbanizzate delle zone agricole come risulta dalla TAVOLA A\_32\_390 (in grigio nella mappa) Sistemi ed ambiti del paesaggio (carta uso del suolo) del PTPR della Regione Lazio (Allegato 9), per cui eventuali modifiche dei fabbricati possono essere accolti ancorché esistano per le "zone agricole pure" i vincoli di cui alla Legge 38/1999 e s.m.i.

Dal sopralluogo sono risultate alcune difformità rispetto al progetto approvato, che si riscontrano confrontando la planimetria del progetto (pag. 23 Allegato 11) e dell'accatamento del 2017 (Allegato 4) con quella dei rilievi (Allegato 6). Difformità che sono state riportate ed evidenziate nella planimetria Allegato 7. In merito agli abusi presenti i dettagli sono riportati nel paragrafo "regolarità edilizia" della Perizia.

Il CTU fa presente che sempre nel paragrafo "regolarità edilizia" sono riportate alcune norme che prevedono delle deroghe dalla S.L. del progetto approvato. Norme che si possono applicare in questo caso visto che il fabbricato Particella 2135 ed il terreno Particella 2134 eseguiti, ancorché siano in zona agricola, ricadono nelle zone urbanizzate del PTPR della Regione Lazio. Per cui la



somma della superficie lorda approvata di mq. 58,59 e di quella assentibile di mq. 7,03 per le norme dette, restituisce la **complessiva S.L. legittima dell'abitazione di mq. 65,62**.

La superficie lorda (S.L.) della quale il CTU considera per la valutazione degli immobili eseguiti, è quindi di mq. 65,62 oltre al portico previsto di mq. 19,34, la piccola corte ed il terreno particella 2134. Sono da considerare i costi della demolizione della parti di pareti abusive dell'abitazione e rimozione dei portici P2 e P3, ed il ripristino delle parti mancanti di tamponature al perimetro una volta demolite quelle non legittime, per un importo di circa euro 11.100,00.

Per questi interventi di demolizione e per regolarizzare la S.L. in deroga di mq. 7,03, andrà depositata una SCIA Edilizia in Sanatoria con la sanzione di euro 1.000,00 visto che tale superficie è già realizzata ed è in variante al Permesso di Costruire a titolo gratuito n. 10378 del 03.12.2007. Inoltre sono da prevedere anche gli oneri concessori e costo di costruzione da versare al Comune per complessivi euro 4.128,60, dati dalla quota del costo di costruzione euro 3.668,60 (euro/mq. 521,85 x mq. 7,03) e dagli oneri di urbanizzazione di euro 460,00.

Il fabbricato abitativo Particella 2135 avrà dopo le demolizioni una piccola corte di circa mq. 70,00. Oggi il fabbricato abitativo si trova in ottime condizioni, viste la recente ristrutturazione per demolizione e ricostruzione avvenuta nel 2008/9

Identificati al catasto Fabbricati al Foglio 31 Particella 2135, Zc. 1, Categoria A4 ed il terreno al Foglio 31 Particella 2134, Qualità Seminativo arborato.

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

Valore di stima del bene: € 107.787,50 approssimato € 107.728,60 (da questo valore va considerata la complessiva somma di euro 16.228,60 delle sanzioni, oneri da versare al comune per urbanizzazione e costo di costruzione).

Per la valutazione della Proprietà immobiliare eseguita, per attribuire un congruo e più attinente valore, ha tenuto conto delle ottime condizioni interne dell'immobile abitativo e delle sue caratteristiche strutturali, delle caratteristiche della zona non centrale ma agricola di PRG di ubicazione anche se una zona urbanizzata, le condizioni anche strutturali delle pertinenze/accessori. Sono state considerate, altresì, 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, I semestre 2023, che prevede il valore minimo di Euro/mq. 1.100,00 e massimo di Euro/mq. 1.450,00. Il CTU ha considerato congruo il valore attribuito di Euro/mq. 1.250,00.

Per la piccola corte del fabbricato si è adottato la parametrizzazione prevista nella piattaforma con coefficiente di riduzione per giardini 0,10 visto che è una parte esigua.

Mentre per il terreno Particella 2134 (di mq. 1.194,00), si è ridotto del 15% il valore di euro 14.328,00 (superficie disponibile mq. 1.194,00 per il valore di mercato di euro/mq. 12,00) quindi euro 12.178,80, si è diviso per il valore parametrato del costo/mq del fabbricato (euro/mq. 1.250,00), si ottiene il coefficiente di riduzione 0,0078 della superficie disponibile (mq. 1.194,00), questo coefficiente moltiplicato per la superficie disponibile darà quella ragguagliata di mq. 9,31.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 1 - Fabbricato civile Frosinone (FR) in Via Castagnola 22, piano Terra.	86,23 mq	1.250,00 €/mq	€ 107.787,50	100,00%	€ 107.787,50
Valore di stima approssimato:					€ 107.728,60

Sono da considerare i costi complessivi tra sanzioni e oneri su indicate per euro 16.228,60.





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 23/04/2024

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



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegati 1 - Verbale sopralluoghi (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 2 - Comunicazioni (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 3 - Comunicazioni, richieste al G.E., provvedimenti DEL G.E. (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 4 - Catasto, Mappa VEGIS e planimetria abitazione (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 5 - Catasto, Visure storiche fabbricato e terreni (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 6 - Planimetria dei rilievi del sopralluogo (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 7 - Planimetria con evidenziate le parti abusive (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 8 - Foto degli immobili eseguiti (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 9 - PTPR stralcio Tavola A\_32\_390\_con ubicaz fabb e legenda (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ Allegati 10 - accesso agli atti del Comune di Frosinone (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 11 - documentazione tecnica amministrativa del PDC Prot. 10378 del 03.12.2007 (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 12 - Certificato destinazione urbanistica, richiesta e rilascio (Aggiornamento al 10/04/2024)
- ✓ Allegati 13 - Atto provenienza, Trascrizione 1973.07.30 Formalita' 6333 Donazione (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 14 - Atto provenienza, Trascrizione 2005.11.24 Formalita' 18718 Compravendita (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 15 - Atto provenienza, Trascrizione 2008.11.17 Formalita' 4455 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 16 - Trascrizione 2023.06.12 Formalita' 8677 Pignoramento immobiliare (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Allegati 17 - Relazione per la privacy (Aggiornamento al 23/04/2024).





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N. 1** - Fabbricato per civile abitazione al Piano Terra, con portici e corte, ubicato in Via Castagnola n. 22 nel Comune di Frosinone.

Il fabbricato originario era di vecchia datazione e, quindi, con caratteristiche costruttive e tipologia rurale, infatti risulta indicato nell'atto di Vendita del 2005 costruito prima del 1967 (Allegato 14).

Negli accertamenti effettuati all'Ufficio Tecnico del Comune, con accesso agli atti del 06.01.2024 Prot. 1034 dell'8.01.2024 (Allegato 10), del fabbricato originario non è stata rintracciata nessuna Licenza o Concessione Edilizia, e ciò perché sino a prima del 1967 non occorre alcuna Licenza Edilizia per costruire.

In data 01.12.2006 Prot. 51458 le P.D.E. proprietari, hanno depositato in Comune istanza per il Progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato con documentazione tecnica (Allegato 11 da pag. 1 a 8). Il Comune al termine delle verifiche edilizie ed urbanistiche, rilascia in data 06.12.2007 il Permesso di Costruire a titolo gratuito n. 10378 del 03.12.2007 (Allegato 11 pag. 43 e 46). Il collaudo statico è stato depositato al Genio Civile il 02.03.2009 ed integrato il 03.03.2009, e lo stesso Ufficio lo inoltra al Comune in data 11.03.2009 Prot. 39748 (Allegato 11 da pag. 59 a 62).

Nella documentazione comunale il CTU non ha rintracciato la comunicazione di fine dei lavori.

Il CTU comunicava la data del sopralluogo alla P.D.E. con Raccomandata a.r. n. 13080547776-5 del 24.10.2023 (ricevuta il 25.10.2023) ed all'Avv. Marco Pesenti per Parte Attrice con pec del 24.10.2023 (Allegati 2). Il sopralluogo è stato effettuato il 10 novembre 2023 (Allegato 1) congiuntamente al Custode incaricato l'Avvocato Annalisa Martini.

Dai rilievi all'immobile risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione di mq. 93,00 (S.U. mq. 75,60 con altezza interna di m. 2,90); oltre alla s.l. dei tre portici di mq. 29,75 (s.u. mq. 23,45), con due piccole pensiline di mq. 6,05 (Allegato 6 Planimetria dei rilievi del sopralluogo e Allegato 8 le foto).

L'abitazione è così distribuita: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, 3 camere letto, 1 bagno; davanti l'ingresso posto a Sud, è presente il portico 1 (con s.l. mq. 5,90 e s.u. mq. 5,55, hm di m. 3,09, foto 1 e 3), sui lati Nord ed Est c'è il portico 3 (con s.l. mq. 19,60 e s.u. mq. 14,05, hm di m. 2,95, foto 5 e da 7 a 9), sul lato Ovest c'è il portico 2 (con s.l. mq. 4,15 ed s.u. mq. 3,70, h di m. 3,48, foto 1 e 2), ad Est è presente la pensilina 1 (con s.l. mq. 4,70, hm di m. 2,95, foto 4 e 6) e la pensilina 2 (con s.l. mq. 1,35, hm di m. 2,95, foto 8). Parte del portico 3, mq. 11,30, risulta essere stato costruito sul terreno adiacente Particella 2134 della stessa P.D.E. ed anche questo eseguito.

L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica come anche il rivestimento di tre pareti della Cucina; le finestre e persiane sono in legno, le porte interne sono in legno, il portone di ingresso è in alluminio; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto di riscaldamento con generatore esterno a gas di città. La copertura è a tetto con due falde inclinate con rivestimento con tegole portoghesi, mentre quelle dei portici e pensiline sono con falda unica con rivestimento con guaina impermeabile; la struttura è con pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, tamponatura con laterizi forati. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; i portici 1 e 3 hanno una struttura in legno.

Dagli accertamenti urbanistici risulta che il fabbricato ed il terreno eseguiti ricadono in zona agricola del PRG, e tra quelle urbanizzate delle zone agricole, come risulta dalla TAVOLA A\_32\_390 (in grigio nella mappa) Sistemi ed ambiti del paesaggio (carta uso del suolo) del PTPR della Regione Lazio (Allegato 9), per cui eventuali modifiche dei fabbricati possono essere accolti ancorché esistano per le "zone agricole pure" i vincoli di cui alla Legge 38/1999 e s.m.i.



Dal sopralluogo sono risultate alcune difformità rispetto al progetto approvato, che si riscontrano confrontando la planimetria del progetto (pag. 23 Allegato 11) e dell'accatastamento del 2017 (Allegato 4) con quella dei rilievi (Allegato 6). Difformità che sono state riportate ed evidenziate nella planimetria Allegato 7. In merito agli abusi presenti i dettagli sono riportati nel paragrafo "regolarità edilizia" della Perizia.

Il CTU fa presente che sempre nel paragrafo "regolarità edilizia" sono riportate alcune norme che prevedono delle deroghe dalla S.L. del progetto approvato. Norme che si possono applicare in questo caso visto che il fabbricato Particella 2135 ed il terreno Particella 2134 eseguiti, ancorché siano in zona agricola, ricadono nelle zone urbanizzate del PTPR della Regione Lazio. Per cui la somma della superficie lorda approvata di mq. 58,59 e di quella assentibile di mq. 7,03 per le norme dette, restituisce la **complessiva S.L. legittima dell'abitazione di mq. 65,62.**

La S.L. dell'abitazione rilevata nel sopralluogo è di mq. 93,00, per cui da questa decurtata la S.L. di mq. 65,62 tra approvata e di quella assentibile (in deroga come sopra indicato), rimane la S.L. di mq. 27,38 che è abusiva e non sanabile alla data di questa perizia, per cui ne andrà prevista la demolizione e prevedere altresì il ripristino sino alla S.L. di mq. 65,62 e considerarne i costi. Sarà necessario che venga ripristinato l'intero portico previsto nella parte d'ingresso nel progetto approvato, per cui la S.L. di mq. 7,03 andrà distribuita tra la quota di S.L. mq. 1,95 dell'ex lavatoio ad abitazione (perché era s.n.r. prevista nel progetto ed era nella sagoma del fabbricato), e la restante parte S.L. di mq. 5,08 da distribuire nella parte posteriore del fabbricato (zona bagno e/o letto 2).

Nei lati Nord, Est e Sud di questa particella, vi confina il terreno eseguito Particella 2134 sempre della stessa P.D.E.; su questo terreno è stato costruito parte del portico 3 attuale (mq. 11,30, s.n.r.).

Oggi il fabbricato abitativo si trova in ottime condizioni, viste la recente ristrutturazione per demolizione e ricostruzione avvenuta nel 2008/9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Identificati al catasto Fabbricati al Foglio 31 Particella 2135, Zc. 1, Categoria A4 ed il Terreno al Foglio 31 Particella 2134, Qualità Seminativo arborato.

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Zona agricola "CE" del PRG (come definita all'Art. 25 delle N.T.A.) del P.R.G. del Comune di Frosinone approvato con il Decreto Ministeriale n. 1400 del 21 marzo 1972 (Allegato 12).

La zona di ubicazione del fabbricato, rientra tra quelle urbanizzate delle zone agricole come risulta dalla TAVOLA A\_32\_390 (in grigio nella mappa) Sistemi ed ambiti del paesaggio (carta uso del suolo) del PTPR della Regione Lazio (Allegato 9).



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - VALORE DI VENDITA EURO € 91.500,00 (DATO DAL VALORE DI PERIZIA EURO € 107.728,60, DECURTATO DI EURO 16.228,60 PER SANZIONI, PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE DI ABUSI EDILIZI, PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINI)**

<b>Bene N. 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) in Via Castagnola 22, Piano Terra.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile abitazione identificato al catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 2135, Zc. 1, Categoria A4, e Terreno Particella 2134, Qualità Seminativo arborato.	<b>Superficie</b>	89,67 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Fabbricato per civile abitazione al Piano Terra, ubicato in Via Castagnola n. 22 nel Comune di Frosinone. Il fabbricato originario era di vecchia costruzione, infatti nell'atto di vendita del 2005 viene indicato che era costruito prima del 1967. Negli accertamenti effettuati all'Ufficio Tecnico del Comune, non è stata rintracciata nessuna Licenza o Concessione Edilizia e ciò perché sino al 1967 non occorre alcuna Licenza Edilizia per costruire. Risulta invece in Comune il Progetto per la demolizione e ricostruzione del fabbricato originario su istanza delle PDE proprietari, in data 01.12.2006 Prot. 51458. Il Comune al termine delle verifiche edilizie ed urbanistiche, rilascia in data 06.12.2007 il Permesso di Costruire a titolo gratuito n. 10378 del 03.12.2007.</p> <p>Dai rilievi risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione di mq. 93,00 (S.U. mq. 75,60 con altezza interna m. 2,90), oltre alla s.l. dei 3 Portici di mq. 29,75 (s.u. mq. 23,45), e due piccole pensiline di mq. 6,05, oltre al terreno particella 2134.</p> <p>L'abitazione attualmente è così distribuita: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, 3 camere letto, 1 bagno; davanti l'ingresso posto a Sud, è presente il portico 1 (con s.l. mq. 5,90 ed s.u. mq. 5,55), sui lati Nord ed Est c'è il Portico 3 (con s.l. mq. 19,60 ed s.u. mq. 14,05), sul lato Ovest c'è il Portico 2 (con s.l. mq. 4,15 ed s.u. mq. 3,70), ad Est è presente la pensilina 1 (con s.l. mq. 4,70) e la pensilina 2 (con s.l. mq. 1,35). Parte del portico 3 (mq. 11,30) risulta essere stato costruito sul terreno adiacente Particella 2134 della stessa P.D.E. ed anche questo eseguito.</p> <p>L'abitazione è caratterizzata dai pavimenti in ceramica come anche il rivestimento di tre pareti della Cucina; le finestre e persiane sono in legno, le porte interne sono in legno, il portone di ingresso è in alluminio; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto di riscaldamento con generatore esterno a gas di città. La copertura è a tetto con due falde inclinate con rivestimento con tegole portoghesi, mentre quelle dei portici e pensiline sono con falda unica con rivestimento con guaina impermeabile; la struttura è con pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, tamponatura con laterizi forati. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; i portici 1 e 3 hanno una struttura in legno.</p> <p>Sono risultate alcune difformità rispetto al progetto approvato, che sono state riportate ed evidenziate nella planimetria Allegato 7. In merito agli abusi presenti i dettagli sono riportati nel paragrafo "regolarità edilizia" della Perizia dove sono indicate alcune norme che prevedono delle piccole deroghe dalla S.L. di progetto approvata. Per cui la somma della superficie lorda di progetto approvata, di mq. 58,59, e di quella assentibile per le norme dette, di mq. 7,03, restituisce la complessiva S.L. legittima dell'abitazione di mq. 65,62. Dalla S.L. dell'abitazione rilevata di mq. 93,00 e decurtata la S.L. di mq. 65,62 (tra approvata e di quella assentibile in deroga come sopra indicato), residua la S.L. di mq. 27,38 che è abusiva e non sanabile alla data di questa perizia. Per cui andrà prevista la demolizione della S.L. di mq. 27,38, ed il ripristino sino alla S.L. di mq. 65,62, e prevederne i relativi costi.</p> <p>Per cui la superficie lorda (S.L.) che il CTU considera per la valutazione degli immobili eseguiti, è quindi di mq. 65,62, oltre al portico previsto di mq. 19,34, alla piccola corte ed al terreno particella 2134. Ma vanno considerati i costi della demolizione della parti di pareti abusive dell'abitazione e rimozione dei portici P2 e P3, ed il ripristino delle parti mancanti di tamponature al perimetro una volta demolite quelle non legittime, oltre ai costi delle sanzioni e oneri concessori e costo di costruzione Comunali per le parti di S.L. in deroga, per un importo complessivo di euro 16.228,60. Il fabbricato abitativo Particella 2135 dopo le demolizioni avrà una piccola corte catastale di circa mq. 70,00. Nei lati Nord, Est e Sud di questa particella, vi confina il terreno esecutato Particella 2134 (di catastali mq. 1.194,00) sempre della stessa P.D.E. Oggi il fabbricato abitativo si trova in ottime condizioni, viste la recente ristrutturazione per demolizione e ricostruzione avvenuta nel 2008/9.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dalle P.D.E. e dal figlio.		

