

TRIBUNALE DI FROSINONE

Esecuz. I. 446/13 - G.E. D.ssa Di Nicola Simona

ALL.ILL.mo Giudice dell'Esecuzione  
Dottoressa Simona Di Nicola

Promossa da: [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

Integrazione alla Relazione di Perizia Tecnica estimativa  
udienza del 18.05.2022

Nell'udienza del 18/05/2022 il Custode delegato Avv.Sandro Figliozzi ha riferito di problematiche sulla legittimità urbanistica dell'immobile, più precisamente sull'antioriorità del fabbricato al 1967 e, se gli abusi di cui alla domanda di condono del 30/06/1986, l'ufficio di competenza del Comune di Frosinone avesse rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria più in generale se gli abusi sono sanabili. Pertanto, Ill.mo Giudice Esecutore ha sottoposto al sottoscritto esperto di:

1) verificare l'antioriorità del fabbricato al 1967; 2) di verificare presso gli Enti di competenza del Comune di Frosinone l'esistenza o meno del rilascio del P.di C. in Sanatoria; 3) di asserire la sanabilità o meno degli abusi.

In merito a quanto sopra, la sottoscritta Arch. Roberta Caldaroni, quale CTU nella procedura esecutiva in epigrafe, espone quanto segue:

punto 1:

Fabbricato uso civile abitazione, censito al NCEU foglio 29 mappale 1618 piano T risulta anti 1967,risulta, infatti, rappresentato nella cartografia del 1966/67 a cui fa riferimento il PRG del Comune di Frosinone;

il locale posto al piano sottostrada uso garage (elaborato planimetrico del 26/02/1987 già in atti), di cui alla domanda di condono del 30/06/1986 prot.n.17718 n. progressivo 0622364007/1(già in atti).non risulta rappresentato nella cartografia di riferimento del 1966/67, pertanto non è anteriore al 1967.

punto 2:

Il Comune di Frosinone Ufficio Unità Operativa Abusi Edilizi e Condoni in riscontro alla richiesta via pec della scrivente prot. 27175 del 24/05/2022 comunica con nota del 09/06/2022 prot 30273 che la domanda di condono del 30/06/1986



prot.n. 17718 posizione 3688(già in atti), "(...)non risulta definita col rilascio della relativa Concessione(...) senza la documentazione integrativa del caso l'ufficio non è in grado di prevedere l'esito del procedimento".  
(allegato nota del 09/06/2022 prot. 30273);

punto 3:

L'area su cui insiste il bene pignorato ricade in Zona vincolata, sottoposta al Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.R.24/98, Dlgv.42/04 e art. 32 del D.lgv.47/85, per cui al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, è subordinato a parere favorevole delle amministrazioni regionali e statali preposte alla tutela del vincolo stesso.

Il Bene n.1 oggetto di causa censito al NCEU foglio 29 mappale 1618 z.c.2 Cat.A/2 cl.2 consistenza 5,5 vani piano T, con adiacente locale ripostiglio/cantina, (planimetria già in atti) di cui alla domanda di condono del 30/06/1986 prot.n. 17718 n. progressivo 0622364007/3 risulta sanabile;

il locale posto al piano primo sottostrada di cui la domanda del 30/06/1986 prot.n. 17718 n. progressivo 0622364007/1,( planimetria catastale in atti del 26/02/1987) , non è sanabile, trattasi di un fabbricato abusivo a semplice elevazione costruito in zona con fascia di rispetto nelle prossimità del fiume Cosa.

#### 1. Descrizione del Lotto

Come già riportato in Relazione di Perizia recante data 03/08/2018, già in atti, il Lotto unico oggetto di causa è costituito da Bene n.1 consistente in un fabbricato piano terra composto da: cucina, tre camere, bagno, disimpegno, corridoio, ingresso, locale ripostiglio; un locale uso garageposto al un piano sottostrada. Il fabbricato è censito al NCEU foglio 29 mappale 1618 z.c.2 Cat.A/2 cl.2 piano T consistenza 5,5 vani di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per 3/4.

Il fabbricato adibito parte a civile abitazione, parte a locale deposito, ha una struttura in muratura, copertura a due falde con orditura in tralicci in legno e manto di copertura in tegole di laterizio; il locale deposito posto sul retro dell'abitazione ha una copertura in lamiera coibentata, tamponatura in mattoni di cemento, il tutto intonacato e tinteggiato, areato e illuminato da due finestre. Il locale uso garage posto al piano primo sottostrada ha una struttura portante in metallo composta da pali in ferro e copertura in lamiera, tamponatura in blocchi di cemento.

L'accesso al bene oggetto di causa, distinto al Foglio 29 Mappale 1618, è situato sul terreno distinto al N.C.T. al foglio 29 mappale 1869(ex 901) di proprietà dell'esecutata [REDACTED] per 3/4.

Il terreno distinto al N.C.T. al foglio 29 mappale 1869(ex 901) non è un bene oggetto di pignoramento. FRAZIONAMENTO del 13/05/2009 protocollo n.FR0150609 in atti dal 13/05/2009 (n.150609.1/2009)(Allegato n. 3) Visura catastale terreni del 11.07.2018 già in atti

#### TITOLARITA'

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



- [REDACTED] (Proprietà 30/40)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
V. [REDACTED]  
[REDACTED]  
Nata [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 30/40)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla ricerca effettuata presso L'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone-Territorio Servizi Catastali si rileva che il bene oggetto di causa è intestato: [REDACTED] società con sede in [REDACTED] proprietaria per 30/40, unica esecutata. - Visura catastale già in atti

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,24 mq	20,06 mq	1,00	20,06 mq	3,00 m	T
Abitazione	16,00 mq	17,60 mq	1,00	17,60 mq	3,00 m	T
Abitazione	18,80 mq	20,68 mq	1,00	20,68 mq	3,00 m	T
Abitazione	19,00 mq	20,90 mq	1,00	20,90 mq	3,00 m	T
Abitazione	6,00 mq	6,60 mq	1,00	6,60 mq	3,00 m	T
Abitazione	5,40 mq	5,95 mq	1,00	5,95 mq	3,00 m	T
Abitazione	7,07 mq	7,78 mq	1,00	7,78 mq	3,00 m	T
Locale deposito T	48,50 mq	53,90 mq	0,50	26,95 mq	3,50 m	T
Locale garage S1	68,44 mq	75,28 mq	0,20	15,06 mq	3,75 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,58 mq</b>		

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1987 al 7/05/2018	[REDACTED] proprietà per 30/40, [REDACTED] proprietà per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1618, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1990 al 17/05/2018	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROSSI	03/03/1990	3443	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone.	09/03/1990	3422	2900
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La data indicata 17/05/2018 corrisponde alla data in cui la scrivente ha effettuato le visure catastali.

### NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone, previa richiesta accesso agli atti del 23 maggio 2018 prot.n. 28075, e 20 luglio 2018, L'area su cui insiste il bene pignorato ricade in Zona vincolata, sottoposta al Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.R.24/98, Dlgy.42/04 e art. 32 del D.lgy.47/85, per cui al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, è subordinato a parere favorevole delle amministrazioni regionali e statali preposte alla tutela del vincolo stesso.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone in data 20.07.2018, previa richiesta accesso agli atti in data 23 maggio 2018 e 20 luglio 2018 ha rilevato l'esistenza di una domanda di condono in fase di regolarizzazione posiz. n. 3688 del



30.06.1986 prot n. 17718 numero progressivo 0622364007/1/3 richiedente [REDACTED].  
Si precisa che:

la posiz. n. 3688 del 30.06.1986 prot n. 17718 numero progressivo 0622364007/1 si riferisce all'abitazione sita al piano terra e distinta al NCEU al Foglio 29 Mappale 1618;

la posiz. n. 3688 del 30.06.1986 prot n. 17718 numero progressivo 0622364007/3 si riferisce al locale posto al piano primo sottostrada

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: **Bene N° 1** - Fabbricato civile abitazione ubicato a Frosinone (FR) - Via Fontana Unica, costituita da un Piano Terra composto da: cucina, tre camere, bagno, disimpegno, corridoio, ingresso, locale ripostiglio censita al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 1618 z.c.2 Cat.A/2 cl.2 consistenza 5,5 vani. Inoltre, da un piano primo sottostrada composto da locale garage il tutto di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per una quota di 3/4.

Il fabbricato ha una struttura in muratura, copertura a due falde con orditura in tralicci in legno e manto di copertura in tegole di laterizio; il locale deposito posto sul retro dell'abitazione ha una copertura in lamiera coibentata, tamponatura in mattoni di cemento, il tutto intonacato e tinteggiato, areato e illuminato da due finestre. Il piano primo sottostrada ha una struttura portante in metallo composta da pali in ferro e copertura in lamiera, tamponatura in blocchi di cemento.

**identificativo al catasto fabbricati - foglio 29 particella 1618 zc.2, cat.A/2 piano T**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (30/40)

- Lo stato dei luoghi e la natura dell'immobile oggetto d'esecuzione consentono la formazione di un unico lotto composto da un abitazione che si sviluppa su piano terra e piano primo sottostrada, l'accesso all'immobile avviene da una corte distinto al N.C.T. al foglio 29 mappale 1869 di proprietà dell'esecutata [REDACTED] per 3/4 non è oggetto di pignoramento. Il Valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vicoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, regolarizzazione urbanistica ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

I prezzi di mercato praticati per le civili abitazioni (come risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone-Territorio Servizi Catastali l'immobile oggetto della presente anno 2021- 2 semestre), con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi



oscillano da un minimo di 750€/mq ad un massimo di 1000€/mq. Detti valori sono in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone- Territorio Servizi Catastali.

(allegato quotazione immobiliare) Considerando che il bene oggetto di pignoramento si trova in uno stato conservativo sufficiente, da ristrutturare, si ritiene procedere alla media dei valori emersi dall'indagine di mercato:

- $(€1.000 + € 750) / 2 = € 875,00 / \text{mq}$ .

$$€ 875,00 \times 141,58 = € 123.882,50 \text{ (*3/4)} = € 92.911,88$$

Il locale posto al piano primo sottostrada uso garage è un locale abusivo non sanabile, pertanto dev'essere rimosso e ripristinare lo stato dei luoghi.

il costo per tale l'intervento della rimozione e ripristino dello stato dei luoghi è di € 5.000,00;

il fabbricato posto al piano terra adibito ad uso civile abitazione necessita di:

- 1) Lavori di ristrutturazione;
- 2) Permesso di Costruire in Sanatoria;
- 3) Variazione Catastale;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Frosinone (FR) - Via Fontana Unica, piano T	141,58 mq	875,00 €/mq	€ 123.882,50	75,00	€ 92.911,88
Deprezzamento del 30 % per interventi ai punti 1/2/3 suindicati					€ 27.873,56
Intervento di rimozione locale uso garage e ripristino lo stato dei luoghi					€ 5.000,00
Valore finale di stima					€ 60.038,32

VALORE FINALE DI STIMA E' € 60.038,32

Valore locativo annuo

oscillano da un minimo di 6.7€/mq ad un massimo di 7.6€/mq

valore locativo:  $6.7 + 7.6 = 14.3 \text{ €/mq} / 2 = 7.15 \text{ €/mq}$

$7.15 * \text{mq } 141.58 = 1.012,30 / 12 = € 84,36 \text{ mensili}$

Il sottoscritto C.T.U., nel rendere la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura la propria disponibilità per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Monte San Giovanni Campano 10.06.2022

il CTU

Arch. Roberta Caldaroni

