

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia sostitutiva della precedente del 08/10/2020 a cura dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carella Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2019 del R.G.E.

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc	4
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc	5
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	20
Precisazioni	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	22

Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Lotto 3.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità.....	28
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	31
Precisazioni.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Lotto 3	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2019 del R.G.E.....	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 126.766,00	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 137.310,00	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 144.509,00	48

All'udienza del 13/05/2020, il sottoscritto Arch. Carella Giuseppina, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email carellagiuseppina@libero.it, PEC giuseppina.carella@archiworldpec.it, Tel. 347 6978964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SORA (FR) - VIA TRECCE SNC

Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 7 e sub 8, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 p.la 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.la 2643 (ex p.la 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni).

L'immobile ha due lati in comune con altre case a schiera e due affacci liberi di cui uno su giardino di pertinenza, l'altro lato è prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune.

La casa è di 4 piani: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto, collegati da scala interna.

Il piano seminterrato, non completamente rifinito, destinato a garage e servizi ha una superficie di circa 54,34 mq e altezza di 2.60 m. Questo è collegato alla casa con scala interna, mentre un locale tecnico e deposito, di circa 20,07 mq, è raggiungibile solo dall'esterno.

La rampa di accesso al garage al piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi.

Il piano rialzato è accessibile da una scala che collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso; l'interno è costituito da un soggiorno pranzo con cucina a vista ed un bagno per una superficie di 39,68 mq. Nella parte retrostante, raggiungibile con alcuni gradini dal piano rialzato dell'immobile, è presente il giardino recintato ad uso esclusivo.

Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto è un unico ambiente privo di pavimentazione con altezza variabile da circa 0,90 a circa 2.10 m.

Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia).

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SORA (FR) - VIA TRECCE SNC

Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 9 e sub 10, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 plla 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.lla 2643 (ex plla 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni).

L'immobile ha due lati in comune con altre case a schiera e due affacci liberi di cui uno su giardino di pertinenza, l'altro lato è prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune.

La casa è di 4 piani: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto, collegati da scala interna.

Il piano seminterrato è suddiviso in tre aree funzionali. Di queste una è completamente rifinita di 27,04 mq circa direttamente collegata con la scala interna ai piani superiori è ed utilizzata a zona giorno; una seconda area di circa 26,73 mq destinata a garage e lavanderia direttamente collegata da una porta con la precedente; la terza zona accessibile solo dall'esterno è un locale tecnico e deposito con una superficie netta di circa 20,07 mq. La rampa di accesso al garage del piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi.

Il piano rialzato è accessibile da una scala che collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso, l'interno è costituito da un soggiorno pranzo con cucina a vista e bagno per una superficie di 39,68 mq. Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto completamente rifinito è suddiviso in due ambienti di cui uno è un bagno direttamente accessibile dal secondo vano ad uso camera da letto con altezze variabili da circa 0,90 a circa 2.00 m. Il giardino ad uso esclusivo, raggiungibile attraverso alcuni gradini dall'interno dell'immobile al piano rialzato, presenta una tettoia.

Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia).

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

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A SORA (FR) - VIA TRECCE SNC

Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 11 e sub 12, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 plla 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.lla 2643 (ex plla 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni).

L'immobile ha un lato in comune con altra casa della schiera, due lati liberi su giardino di pertinenza con dimensioni di circa 187,60 mq, e l'altro lato prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune.

La casa è di 4 piani, piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto. Solo i primi tre piani sono collegati da scala interna.

Il piano seminterrato, non completamente rifinito destinato a garage e servizi ha una superficie di circa 58,88 mq con altezza interna di 2.60 m è collegato al resto della casa con scala interna. Mentre allo stesso livello il locale tecnico di circa 20,07 mq è raggiungibile dall'esterno. La rampa di accesso al garage del piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi.

Il piano rialzato è accessibile da una scala che collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso, l'interno è costituito da un soggiorno pranzo con cucina a vista e bagno per una superficie di 39,67 mq. Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto è raggiungibile da una botola nel solaio.

Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La villetta confina con un lato con il sub n° 2, un lato con il sub n° 4, un lato con il sub n° 1 e un lato con la p.lla n° 1559.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage e lavanderia	54,34 mq	65,71 mq	0,50	32,85 mq	2,60 m	Seminterrato
Giardino	36,45 mq	38,85 mq	0,10	3,89 mq	0,00 m	Terra
Loggia	8,68 mq	10,40 mq	0,40	4,16 mq	2,70 m	Rialzato
Abitazione	39,68 mq	45,97 mq	1,00	45,97 mq	2,70 m	Rialzato
Loggia	3,85 mq	4,21 mq	0,40	1,68 mq	2,70 m	Rialzato

Balcone	3,74 mq	4,35 mq	0,40	1,74 mq	2,70 m	Rialzato
Portico	17,81 mq	19,20 mq	0,30	5,76 mq	2,85 m	Rialzato
Loggia	5,42 mq	7,18 mq	0,40	2,87 mq	2,70 m	Primo
Abitazione	32,97 mq	39,49 mq	1,00	39,49 mq	2,70 m	Primo
Loggia	3,15 mq	4,81 mq	0,40	1,92 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	25,68 mq	26,93 mq	0,25	6,73 mq	1,75 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				147,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza del portico h 2,85 è una misura media tra l'altezza minima di 2,32 m e l'altezza massima di 3,35 m. L'altezza del sottotetto varia da circa 0,90 a 2,10 m. L'altezza che si prende in considerazione ai fini del calcolo delle superfici è 1,75 che rappresenta una misura media tra l'altezza minima computabile di 1,50 m e l'altezza del colmo che è circa 2,00 m.

Nel calcolo della superficie non viene preso in considerazione il locale tecnico per le ragioni riportate nella "regolarità edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1976 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.25.80 Reddito dominicale € 18,65 Reddito agrario € 11,99
Dal 02/10/1985 al 30/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 473, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,32 Piano T-S1
Dal 30/09/2002 al 22/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.18.40 Reddito dominicale € 13,30 Reddito agrario € 8,55
Dal 22/03/2003 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3

		Superficie (ha are ca) 00.18.40 Reddito dominicale € 13,30 Reddito agrario € 8,55
Dal 30/03/2009 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 473, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano T-S1
Dal 27/05/2010 al 03/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.18.40 Reddito dominicale € 13,30 Reddito agrario € 8,55
Dal 27/05/2010 al 28/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 473, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 208
Dal 03/04/2012 al 03/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 2437 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.18.40
Dal 13/04/2012 al 16/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 3 Categoria F3
Dal 27/08/2020 al 01/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C6 Cl.12, Cons. 55 Superficie catastale 64 mq Rendita € 218,72 Piano S1
Dal 27/08/2020 al 01/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 127 mq Rendita € 542,28 Piano S1-T-1-2
Dal 28/09/2020 al 01/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2643 Categoria E

Il Docfa relativo al fabbricato redatto per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi il garage è stato accatastato separatamente dall'immobile principale come previsto dalle indicazioni al punto 3.3.2 della Circolare 2/E del 2016 (rimesse o autorimesse da considerarsi suscettibili di autonomia funzionale, a far data dal 01/07/2020). Quindi il fabbricato oggetto di pignoramento identificato al Fog. 50 plla 2473 sub 3 corrisponde agli attuali Fog 50 plla 2473 sub 7 e sub 8.

Vedere anche le note riportate sulle "Precisazioni".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	2437	7	2	A2	4	7	127 mq	542,28 €	S1-T-1-2	
	50	2437	8	2	C6	12	55	64 mq	218,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

Esiste la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta.

Sussiste la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi a seguito della redazione del Docfa per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

L'area urbana distinta in NCEU al Fog. 50 p.lla 473 sub 2, oggetto di questa esecuzione immobiliare, era identificata al solo catasto urbano e non riportata al catasto terreni.

Su questa avviene il collegamento tra la strada pubblica e lo spazio antistante ai fabbricati ed è utilizzata dai proprietari degli immobili per l'accesso alle abitazioni (configurandosi di fatto come area servente a tutti gli immobili della schiera), oltre ad ospitare gli impianti a servizio delle stesse.

Si è provveduto, coerentemente con la funzione espressa, per questa area al frazionamento al catasto terreni, all'allineamento tra NCEU e NCT. Le attività svolte sono:

- realizzazione del frazionamento al catasto terreno con il suo depositato in Comune in data 05/10/2020;
- redazione del DOCFA con il quale particella in NCEU al Fog. 50 p.lla 473 sub 2 è stata soppressa come area urbana ed è stato costituito un bene comune non censibile a tutte le unità abitative identificato in NCEU al Fog. 50 p.lla n° 2643.

STATO CONSERVATIVO

Buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La parte in comune con gli altri immobili è l'area antistante alla costruzione identificata in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 1 e la p.lla n° 2643 (ex p.lla n° 473 sub n° 2).

L'area identificata con il numero 2437 sub 1 è uno spazio pavimentato delimitato da un lato dalle villette a schiera, per due lati da un muro con recinzione e il quarto lato è delimitato dall'ingresso carrabile e pedonale.

Questo spazio consente l'arrivo e il parcheggio alle 5 unità abitative di cui è costituito l'intero complesso immobiliare,

dalla planimetria allegata al progetto questo risulta adibito a parcheggio con piccole aree a verde.

L'area urbana distinta con la p.lla n° 2643 collega la strada pubblica con lo spazio antistante alle case a schiera identificato con la p.lla 2437 sub 1 ed è a servizio di tutti gli immobili della schiera.

La superficie è delimitata da un lato da un muretto con soprastante rete di recinzione, un lato è definito da un cordolo in cemento, un lato è delimitato dal cancello carrabile e pedonale di accesso al sub 1 e l'altro lato è delimitato dalla strada pubblica. Su quest'area sono situati i contatori delle utenze di tutti gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non visibili;

Esposizione: Nord est - Sud ovest;

Altezza interna utile: piano seminterrato h 2,60 m, piano rialzato 2,70 m, piano primo 2,70 m, piano sottotetto da 0,90 a circa 2,05 m;

Strutture verticali: cemento armato;

Solai: laterocemento;

Copertura: a due falde;

Manto di copertura: con tegole di cotto;

Pareti esterne ed interne: intonacate;

Pavimentazione interna: ceramica;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno e alluminio con persiane in alluminio, porte interne in legno;

Scale: scala interna rivestita in marmo; scala di collegamento tra il primo piano ed il sottotetto scala in legno; scale esterne rivestite in cotto;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti sono sottotraccia, impianto fognario con pompa di tiraggio, impianto di riscaldamento a pavimento. Durante il sopralluogo è stato indicato: pompa di captazione delle acque nere non funziona correttamente e produce delle esalazioni maleodoranti; il contatore dell'acqua dell'immobile è quello di cantiere poi intestato all'occupante l'immobile oggetto di esecuzione alla p.lla 2437 sub 9 e 10 e le spese sono divise sulla base di un contabilizzatore.

Terreno esclusivo: giardino esclusivo;

Posto auto: n° 2 posti auto esterni su area condominiale;

Soffitta: accessibile da scala interna, priva di pavimento con altezze variabili da circa 0,90 a 2,10 m;

Altro: garage e lavanderia accessibili da scala interna con h 2,60 m;
Dotazioni condominiali: area antistante al fabbricato, stradina di collegamento con strada pubblica con soprastanti piccoli manufatti con le utenze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'occupante durante il sopralluogo ha dichiarato l'esistenza di un preliminare di vendita (nei verbali).

Si ritiene che un importo congruo del canone mensile di locazione è di € 550,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1976 al 22/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monaco Mario	16/01/1976	64500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	24/01/1976	1218	1105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/1976 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Monaco	16/01/1976	64500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	24/01/1976	1218	1105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2003 al	**** Omissis ****	Donazione			

27/05/2010		Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	27/05/2010	325620	57904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/06/2010	13014	8653
		Registrazione			
Dal 27/05/2010 al 02/03/2015	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	27/05/2010	325621	57905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/06/2010	13015	8654
		Registrazione			
Dal 27/05/2010 al 02/03/2015	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	27/05/2010	3325620	57904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/06/2010	13014	8653
		Registrazione			
Dal 02/03/2015 al 05/06/2020	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	02/03/2015	341686	70242
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	24/03/2015	4396	3484
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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.

* Nell'atto di donazione a favore di **** Omissis **** contro la sig.ra **** Omissis **** è si rileva un'incongruenza relativa alla riserva dell'usufrutto da parte della sig.ra **** Omissis **** e l'accettazione da parte del sig. **** Omissis **** della piena proprietà.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di donazione risulta che il trasferimento è per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e non per il diritto della nuda proprietà.

La data del 05/06/2020 è riferita alla data della visura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 27/05/2011
Reg. gen. 10834 - Reg. part. 1612
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 700.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 26/05/2011
N° repertorio: 329660
N° raccolta: 60902

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo**

Trascritto a Frosinone il 13/11/2012

Reg. gen. 21272 - Reg. part. 16679

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo**

Trascritto a Frosinone il 16/07/2015

Reg. gen. 11689 - Reg. part. 9186

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo**

Trascritto a Frosinone il 15/01/2020

Reg. gen. 550 - Reg. part. 437

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

1) Il creditore procedente è la società **** Omissis **** che a seguito di una cartolarizzazione ha acquisito il credito della banca **** Omissis **** che ha iscritto l'ipoteca;

2) l'ipoteca è stata iscritta sul terreno in NCT al Fog 50 plla n° 178 e sul terreno in NCEU al Fog 50 plla 473 sub 2;

3) nella nota di trascrizione del pignoramento del 16/07/2015 con RG 11689 e RP 9186, inerente anche ad altri immobili, indica l'immobile all'Ente Urbano distinto in NCEU al Fog 50 plla 473 e non specificatamente al sub 2 di proprietà dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

La villetta fa parte di un edificio a schiera con n° 5 unità abitative realizzata su area che ricade in zona "RRC6" del PRG, Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento con indice di edificabilità 0,80 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la realizzazione delle case a schiera è stato rilasciato un Permesso a Costruire n° 750/07 del 21/10/2010 prot. n° 41678 e successiva DIA per Variante in corso d'opera del 30/11/2012 n° 47118 prot. n° 578.

Per le certificazioni e dichiarazioni di conformità si rimanda agli allegati della perizia.

La valutazione sulla regolarità edilizia viene effettuata considerando i titoli edilizi rilasciati e/o depositati che riguardano le n° 5 unità e non le singole case a schiera.

Per la realizzazione del volume complessivo delle case a schiera, in cui sono le villette oggetto della procedura esecutiva, è stata considerata la superficie del lotto distinto al Fog. 50 p.lla 178 pari a 1840 mq e le norme di attuazione del PRG per la zona in cui ricade il lotto. La zona di PRG è RRC6 "Ristrutturazione,

Ridimensionamento e Completamento” con indice di edificabilità pari a 0,80 mc/mq, di cui 0,64 mc/mq destinati a residenza e 0,16 mc/mq destinati a servizi per un volume complessivo di: 1840 mq*0,80 mc/mq = 1472,00 mc.

Per la costruzione delle n° 5 case a schiera è stato rilasciato un Permesso a Costruire n° 750/07 del 21/10/2010 e depositata una DIA prot. n° 47118 del 30/11/2012 per Variante in corso d'opera.

La DIA asseverata dal tecnico è stata depositata per effettuare delle modifiche rispetto al permesso a costruire. Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e il disegno allegato alla DIA stessa, considerando anche quanto previsto nel regolamento edilizio comunale, si evidenziano queste difformità:

1) per il piano seminterrato:

- da progetto ha un'altezza interna di 2,40 m, mentre l'altezza rilevata è 2,60 e la parte fuori terra è di circa 1,30 m anziché massimo di 1,00 m (1)* (in note*);
- il locale tecnico della superficie di 20,07 mq, escluso nel progetto dal calcolo della volumetria ammissibile, contiene gli impianti e utilizzato a deposito (2)*;

2) per il piano rialzato:

- la superficie al piano rialzato è completamente adibita ad abitazione mentre nel progetto era prevista una superficie a residenza e una superficie a “servizio”, quest'ultima è individuata nel progetto come studio;

3) per il piano sottotetto:

nel progetto questo piano non è riportato ma è riscontrabile dalle sezioni e dai prospetti e per il dimensionamento il tecnico progettista ha tenuto conto di quanto riportato nell'art. 90 del Regolamento Edilizio(3)* e per tanto è da escludere dal conteggio della superficie utile. Dal rilievo dello stato dei luoghi si rileva che il sottotetto è raggiungibile con scala interna non presente in progetto;

- dal rilievo si riscontra che il tetto non parte dalla quota 0,00, come prescritto dalla Commissione Edilizia Comunale(4)* nella richiesta del Permesso a Costruire ma è ad una quota di circa 0,86 m. Per la mancata osservanza della prescrizione il volume del sottotetto dovrebbe rientrare nel calcolo della cubatura(5)* diversamente da quanto previsto in progetto.

La DIA, non conforme a quanto indicato nel regolamento edilizio comunale, apporta una variazione in corso d'opera al Permesso a Costruire, questa non è da intendersi assentita dal Comune. Inoltre, per questa variante è necessario il deposito al Genio Civile dei nuovi calcoli strutturali che tengano conto delle variazioni apportate alla struttura, come dichiarato nella stessa DIA (agli atti del Comune non risulta l'attestato di deposito al Genio Civile per autorizzazione a costruire riferito alla DIA per la variante in corso d'opera).

Considerate le variazioni apportate con la DIA al Permesso a Costruire e le difformità riscontrate dal rilievo dello stato dei luoghi, anche rispetto al regolamento edilizio comunale, si ritiene che l'opera non sia assentita e che si debba ricondurre all'assentibile mediante la realizzazione di opere in particolare, relative a:

a) piano seminterrato:

- deve essere ad una quota massima fuori terra di 1,00 m e quindi occorre effettuare un riporto di terreno per un'altezza di 0,30 m nella parte antistante e retrostante con tutte le opere complementari da realizzare (bocche di lupo per l'illuminazione al piano seminterrato, opere aggiuntive per la rampa di accesso a questo piano ed altre opere)
- il locale tecnico risulta essere sproporzionato rispetto alle esigenze tecniche per l'utilizzo degli impianti come prescrive il regolamento comunale(2)*, necessita di adeguamento alle prescrizioni;

b) piano rialzato:

- il cambio di destinazione d'uso per la parte indicata a studio in progetto ma realizzata ad uso residenziale è consentito in ragione del verbale di deliberazione del Consiglio Comunale “Disciplina destinazione d'uso immobili fuori dal centro storico” del 17/12/2009.

c) piano sottotetto:

- adeguamento dell'altezza interna a quanto prescritto dalla Commissione Edilizia già adottato nei disegni allegati alla Concessione Edilizia;

d)) altre indicazioni:

- verifica di tutta la struttura tramite nuovo calcolo che tenga conto delle effettive dimensioni in particolare e non solo, del piano seminterrato e del sottotetto. Una attività che comporta la verifica tra lo stato dei luoghi e i presupposti calcoli strutturali depositati per la DIA per la variante in corso d'opera (la preventiva acquisizione di autorizzazione sismica è dichiarata nella DIA depositata). Presupponendo che detta verifica non porti alla necessità di dover realizzare particolari opere sulla struttura che potranno emergere dall'esame strutturale.

L'importo delle opere da effettuare al fine di ricondurre l'immobile a quanto assentibile, considerando che gli interventi saranno completamente definiti solo in seguito della verifica strutturale e che, inoltre, questi riguardano l'intero complesso immobiliare, è stato definito sulla base di una stima sommaria quantificata nella cifra di € 35.000,00, complessivo di oneri per il cambio di destinazione d'uso al punto (b).

Note

Riferimento al Regolamento Edilizio Comunale:

(1)* Art. 91 comma 5 R.E.C. "I locali interrati (o seminterrati) sono quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm 100) sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici se destinati a cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento a servizio di sovrastanti edifici. Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono considerati ai fini del calcolo della cubatura o della superficie".

(2)* Art. 92 comma 2 R.E.C. " Per locali o volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze tecnico funzionali, non possono essere ricompresi entro il corpo dell'edificio.....Ricadono nella nozione di locale o volume tecnico serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie o di ventilazione, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, vano scala al di sopra della linea di gronda";

- Art. 92 comma 4 R.E.C. "I locali tecnici sono da escludersi dal conteggio della volumetria ammissibile".

(3)* Art. 90 comma 1 R.E.C. " Per il piano sottotetto si intende quello compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto".

- Art. 90 comma 2 R.E.C. "Il piano sottotetto è da escludersi dal conteggio della superficie utile lorda quando hanno un'altezza massima utile interna non superiore a 2,20 m."

(4)* Prescrizione della Commissione Edilizia Comunale:

"(...)che il solaio di copertura inclinato deve partire dalla quota 0,00 ossia dalla quota dell'ultimo solaio piano".

Riferimento alla normativa Regione Lazio prot. n 45/ REC:

(5)* punto 5.4 Volumi lettera b)- "Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20 (...)

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali(...)

La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (...) comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura".

Al punto 7 della circolare regionale 45 REC del 03/12/1999 "Criteri per la valutazione del volume dei fabbricati"

un grafico allegato alla circolare precisa ulteriormente che deve trattarsi di volume con quota zero all'intersezione tra la facciata e la falda del tetto.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La villetta confina con un lato con il sub n° 11, un lato con il sub n° 4, un lato con il sub n° 1 e un lato con la p.lla n° 1559.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage e lavanderia	26,73 mq	31,93 mq	0,70	22,35 mq	2,60 m	Seminterrato
Locale adibito ad abitazione	27,04 mq	33,99 mq	0,50	17,00 mq	2,60 m	Seminterrato
Giardino	36,46 mq	38,85 mq	0,10	3,89 mq	0,00 m	Terra

Loggia	8,68 mq	10,40 mq	0,40	4,16 mq	2,70 m	Rialzato
Abitazione	39,68 mq	45,32 mq	1,00	45,32 mq	2,70 m	Rialzato
Loggia	3,85 mq	4,35 mq	0,40	1,74 mq	2,70 m	Rialzato
Balcone	3,74 mq	4,60 mq	0,40	1,84 mq	2,70 m	Rialzato
Portico	17,81 mq	19,20 mq	0,30	5,76 mq	2,85 m	Rialzato
Loggia	5,42 mq	7,18 mq	0,40	2,87 mq	2,70 m	Primo
Abitazione	32,97 mq	39,49 mq	1,00	39,49 mq	2,70 m	Primo
Loggia	3,15 mq	4,81 mq	0,40	1,92 mq	2,70 m	Primo
Locale adibito ad abitazione	25,52 mq	26,89 mq	0,40	10,76 mq	1,75 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				157,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza del portico h 2,85 è una misura media tra l'altezza minima di 2,32 m e l'altezza massima di 3,35 m.

L'altezza del sottotetto varia da circa 0,85 a 2,00 m. L'altezza che si prende in considerazione ai fini del calcolo delle superfici è 1,75 che rappresenta una misura media tra l'altezza minima computabile di 1,50 m e l'altezza del colmo che è circa 2,00 m.

Nel calcolo della superficie non viene preso in considerazione il locale tecnico per le ragioni riportate nella "regolarità edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1976 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.25.80 Reddito dominicale € 18,65 Reddito agrario € 11,99
Dal 02/10/1985 al 30/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 473, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1 Superficie catastale 208 mq Rendita € 0,32 Piano T-S1
Dal 30/09/2002 al 22/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.18.40

		Reddito dominicale € 13,30 Reddito agrario € 8,55
Dal 22/03/2003 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.18.40 Reddito dominicale € 13,30 Reddito agrario € 8,55
Dal 30/03/2009 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 473 Categoria A2 Cl.1 Superficie catastale 208 mq Rendita € 255,65 Piano T-S1
Dal 27/05/2010 al 03/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.18.40 Reddito dominicale € 13,30 Reddito agrario € 8,55
Dal 27/05/2010 al 28/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 473, Sub. 2 Categoria F1 Superficie catastale 208 mq
Dal 03/04/2012 al 03/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 2437 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.18.40
Dal 13/04/2012 al 16/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 3 Categoria F3
Dal 16/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 149 mq Rendita € 503,55 Piano S1-T-1
Dal 27/08/2020 al 31/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.12, Cons. 27 Rendita € 107,37 Piano S1
Dal 27/08/2020 al 31/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 697,22 Piano S1-T-1-2
Dal 28/09/2020 al 01/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2643 Categoria E

Il Docfa relativo al fabbricato redatto per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi il garage è stato accatastato separatamente dall'immobile principale come previsto dalle indicazioni al punto 3.3.2 della Circolare 2/E del 2016 (rimesse o autorimesse da considerarsi suscettibili di autonomia funzionale, a far data dal 01/07/2020). Quindi il fabbricato oggetto di pignoramento identificato al Fog. 50 plla 2473 sub 5 corrisponde agli attuali Fog 50 plla 2473 sub 9 e sub 10.

Vedere anche le note riportate sulle "Precisioni".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	2437	9	2	A2	4	9 vani	173 mq	697,22 €	S1-T-1-2	
	50	2437	10	2	C6	12	27	33 mq	107,37 €	S1	

Corrispondenza catastale

Esiste la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta.

Sussiste la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi a seguito della redazione del Docfa per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

L'area urbana distinta in NCEU al Fog. 50 plla 473 sub 2, oggetto di questa esecuzione immobiliare, era identificata al solo catasto urbano e non riportata al catasto terreni.

Su questa avviene il collegamento tra la strada pubblica e lo spazio antistante ai fabbricati ed è utilizzata dai proprietari degli immobili per l'accesso alle abitazioni (configurandosi di fatto come area servente a tutti gli immobili della schiera), oltre ad ospitare gli impianti a servizio delle stesse.

Si è provveduto, coerentemente con la funzione espressa, per questa area al frazionamento al catasto terreni, all'allineamento tra NCEU e NCT. Le attività svolte sono:

- realizzazione del frazionamento al catasto terreno con il suo depositato in Comune in data 05/10/2020;
- redazione del DOCFA con il quale particella in NCEU al Fog. 50 plla 473 sub 2 è stata soppressa come area urbana ed è stato costituito un bene comune non censibile a tutte le unità abitative identificato in NCEU al Fog. 50 plla n° 2643.

STATO CONSERVATIVO

Ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La parte in comune con gli altri immobili è l'area antistante alla costruzione identificata in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 1 e la p.lla n° 2643 (ex p.lla n° 473 sub n° 2).

L'area identificata con il numero 2437 sub 1 è uno spazio pavimentato delimitato da un lato dalle villette a schiera, per due lati da un muro con recinzione e il quarto lato è delimitato dall'ingresso carrabile e pedonale.

Questo spazio consente l'arrivo e il parcheggio alle 5 unità abitative di cui è costituito l'intero complesso immobiliare,

dalla planimetria allegata al progetto questo risulta adibito a parcheggio con piccole aree a verde.

L'area urbana distinta con la p.lla n° 2643 collega la strada pubblica con lo spazio antistante alle case a schiera identificato con la p.lla 2437 sub 1 ed è a servizio di tutti gli immobili della schiera.

La superficie è delimitata da un lato da un muretto con soprastante rete di recinzione, un lato è definito da un cordolo in cemento, un lato è delimitato dal cancello carrabile e pedonale di accesso al sub 1 e l'altro lato è delimitato dalla strada pubblica. Su quest'area sono situati i contatori delle utenze di tutti gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non visibili;

Esposizione: Nord est - Sud ovest;

Altezza interna utile: piano seminterrato h 2,60 m, piano rialzato 2,70 m, piano primo 2,70 m, piano sottotetto

da 0,90 a circa 2,05 m;
 Strutture verticali: cemento armato;
 Solai: laterocemento;
 Copertura: a due falde;
 Manto di copertura: con tegole di cotto;
 Pareti esterne ed interne: intonacate;
 Pavimentazione interna: ceramica;
 Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno e alluminio con persiane in alluminio, porte interne in legno;
 Scale: scala interna rivestita in marmo; scala di collegamento tra il primo piano ed il sottotetto scala in legno;
 scale esterne rivestite in cotto;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti sono sottotraccia, impianto fognario con pompa di tiraggio, impianto di riscaldamento a pavimento, sottotetto con termosifoni, autoclave collegato all'impianto idrico;
 Terreno esclusivo: giardino esclusivo;
 Posto auto: n° 2 posti auto esterni su area condominiale;
 Soffitta: accessibile da scala interna priva di pavimento con altezze variabili da circa 0,90 a 2,10 m;
 Altro: garage e lavanderia accessibili da scala interna con h 2,60 m;
 Dotazioni condominiali: area antistante al fabbricato, stradina di collegamento con strada pubblica con soprastanti piccoli manufatti con le utenze;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'occupante durante il sopralluogo ha dichiarato l'esistenza di un preliminare di vendita (nei verbali).

Si ritiene che un importo congruo del canone mensile di locazione è di € 600,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1976 al 22/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monaco Mario	16/01/1976	64500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	24/01/1976	1218	1105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/01/1976 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Monaco	16/01/1976	64500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	24/01/1976	1218	1105
		Registrazione			
Dal 22/03/2003 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	27/05/2010	325620	57904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/06/2010	13014	8653
		Registrazione			
Dal 27/05/2010 al 02/03/2015	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	27/05/2010	3325620	57904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/06/2010	13014	8653
		Registrazione			
Dal 27/05/2010 al 02/03/2015	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	27/05/2010	325621	57905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	18/06/2010	13015	8654

		Frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2015 al 05/06/2020	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	02/03/2015	341686	70242
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	24/03/2015	4396	3484
		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.

* Nell'atto di donazione a favore di **** Omissis **** contro la sig.ra **** Omissis **** è si rileva un'incongruenza relativa alla riserva dell'usufrutto da parte della sig.ra **** Omissis **** e l'accettazione da parte del sig. **** Omissis **** della piena proprietà.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di donazione risulta che il trasferimento è per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e non per il diritto della nuda proprietà.

La data del 05/06/2020 è riferita alla data della visura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 27/05/2011
Reg. gen. 10834 - Reg. part. 1612
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 700.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 26/05/2011
N° repertorio: 329660
N° raccolta: 60902

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo**
Trascritto a Frosinone il 13/11/2012
Reg. gen. 21272 - Reg. part. 16679
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo**
Trascritto a Frosinone il 16/07/2015
Reg. gen. 11689 - Reg. part. 9186
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2020
Reg. gen. 550 - Reg. part. 437
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- 1) Il creditore procedente è la società **** Omissis **** che a seguito di una cartolarizzazione ha acquisito il credito della banca **** Omissis **** che ha iscritto l'ipoteca;
- 2) l'ipoteca è stata iscritta sul terreno in NCT al Fog 50 plla n° 178 e sul terreno in NCEU al Fog 50 plla 473 sub 2;
- 3) nella nota di trascrizione del pignoramento del 16/07/2015 con RG 11689 e RP 9186, inerente anche ad altri immobili, indica l'immobile all'Ente Urbano distinto in NCEU al Fog 50 plla 473 e non specificatamente al sub 2 di proprietà dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

La villetta fa parte di un edificio a schiera con n° 5 unità abitative realizzata su area che ricade in zona "RRC6" del PRG, Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento con indice di edificabilità 0,80 mc/mq.

Per la realizzazione delle case a schiera è stato rilasciato un Permesso a Costruire n° 750/07 del 21/10/2010 prot. n° 41678 e successiva DIA per Variante in corso d'opera del 30/11/2012 n° 47118 prot. n° 578.

Per le certificazioni e dichiarazioni di conformità si rimanda agli allegati della perizia.

La valutazione sulla regolarità edilizia viene effettuata considerando i titoli edilizi rilasciati e/o depositati che riguardano le n° 5 unità e non le singole case a schiera.

Per la realizzazione del volume complessivo delle case a schiera, in cui sono le villette oggetto della procedura esecutiva, è stata considerata la superficie del lotto distinto al Fog. 50 p.lla 178 pari a 1840 mq e le norme di attuazione del PRG per la zona in cui ricade il lotto. La zona di PRG è RRC6 "Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento" con indice di edificabilità pari a 0,80 mc/mq, di cui 0,64 mc/mq destinati a residenza e 0,16 mc/mq destinati a servizi per un volume complessivo di: $1840 \text{ mq} \times 0,80 \text{ mc/mq} = 1472,00 \text{ mc}$.

Per la costruzione delle n° 5 case a schiera è stato rilasciato un Permesso a Costruire n° 750/07 del 21/10/2010 e depositata una DIA prot. n° 47118 del 30/11/2012 per Variante in corso d'opera.

La DIA asseverata dal tecnico è stata depositata per effettuare delle modifiche rispetto al permesso a costruire. Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e il disegno allegato alla DIA stessa, considerando anche quanto previsto nel regolamento edilizio comunale, si evidenziano queste difformità:

1) per il piano seminterrato:

- da progetto ha un'altezza interna di 2,40 m, mentre l'altezza rilevata è 2,60 e la parte fuori terra è di circa 1,30 m anziché massimo di 1,00 m(1) (in note*). Dal rilievo dello stato dei luoghi si rileva un'area rifinita di 27,04 mq circa utilizzata a zona giorno priva delle condizioni di abitabilità per la mancanza dei requisiti relativi al rapporto aero-illuminante e per altezza interna inferiore a quella minima prevista;
- il locale tecnico della superficie di 20,07 mq, escluso nel progetto dal calcolo della volumetria ammissibile, contiene gli impianti è utilizzato a deposito(2)*;

2) per il piano rialzato:

- la superficie al piano rialzato è completamente adibita ad abitazione mentre nel progetto era prevista una superficie a residenza e una superficie a "servizio", quest'ultima è individuata nel progetto come studio;
- dal rilievo dello stato dei luoghi si rileva la presenza nel giardino al piano rialzato di una tettoia a confine con altra proprietà per la quale non risulta alcun titolo autorizzativo;

3) per il piano sottotetto:

nel progetto questo piano non è riportato ma è riscontrabile dalle sezioni e dai prospetti e per il dimensionamento il tecnico progettista ha tenuto conto di quanto riportato nell'art. 90 del Regolamento Edilizio(3)* e per tanto è da escludere dal conteggio della superficie utile. Dal rilievo dello stato dei luoghi si rileva che il sottotetto, raggiungibile con scala interna non presente in progetto, è completamente rifinito ed è suddiviso in due ambienti: una camera e un bagno collegati da porta. L'ambiente complessivamente (camera e bagno) ha altezze variabili da circa 0,90 m a circa 2.00 m. Per la mancanza delle altezze necessarie e poiché privi degli idonei rapporti aero-illuminanti si ritiene che gli ambienti non abbiano le condizioni per essere considerati abitabili;

- dal rilievo si riscontra che il tetto non parte dalla quota 0,00, come prescritto dalla Commissione Edilizia Comunale(4)* nella richiesta del Permesso a Costruire ma è ad una quota di circa 0,86 m. Per la mancata osservanza della prescrizione il volume del sottotetto dovrebbe rientrare nel calcolo della cubatura(5)* diversamente da quanto previsto in progetto.

La DIA, non conforme a quanto indicato nel regolamento edilizio comunale, apporta una variazione in corso

d'opera al Permesso a Costruire, questa non è da intendersi assentita dal Comune. Inoltre, per questa variante è necessario il deposito al Genio Civile dei nuovi calcoli strutturali che tengano conto delle variazioni apportate alla struttura, come dichiarato nella stessa DIA (agli atti del Comune non risulta l'attestato di deposito al Genio Civile per autorizzazione a costruire riferito alla DIA per la variante in corso d'opera).

Considerate le variazioni apportate con la DIA al Permesso a Costruire e le difformità riscontrate dal rilievo dello stato dei luoghi, anche rispetto al regolamento edilizio comunale, si ritiene che l'opera non sia assentita e che si debba ricondurre all'assentibile mediante la realizzazione di opere in particolare, relative a:

a) piano seminterrato:

- deve essere ad una quota massima fuori terra di 1.00 m e quindi occorre effettuare un riporto di terreno per un'altezza di 0,30 m nella parte antistante e retrostante con tutte le opere complementari da realizzare (bocche di lupo per l'illuminazione al piano seminterrato, opere aggiuntive per la rampa di accesso a questo piano ed altre opere)
- Il locale tecnico sproporzionato rispetto alle esigenze tecniche per l'utilizzo degli impianti come prescrive il regolamento comunale(2)*, necessita di adeguamento alle prescrizioni;

b) piano rialzato:

- il cambio di destinazione d'uso per la parte indicata a studio in progetto ma realizzata ad uso residenziale è consentito in ragione del verbale di deliberazione del Consiglio Comunale "Disciplina destinazione d'uso immobili fuori dal centro storico" del 17/12/2009;
- la tettoia a confine con altra proprietà priva di titolo autorizzativo deve essere rimossa;

c) piano sottotetto:

- adeguamento dell'altezza interna a quanto prescritto dalla Commissione Edilizia già adottato nei disegni allegati alla Concessione Edilizia;

d)) altre indicazioni:

- verifica di tutta la struttura tramite nuovo calcolo che tenga conto delle effettive dimensioni in particolare e non solo, del piano seminterrato e del sottotetto. Una attività che comporta la verifica tra lo stato dei luoghi e i presupposti calcoli strutturali depositati per la DIA per la variante in corso d'opera (la preventiva acquisizione di autorizzazione sismica è dichiarata nella DIA depositata). Presupponendo che detta verifica non porti alla necessità di dover realizzare particolari opere sulla struttura che potranno emergere dall'esame strutturale.

L'importo delle opere da effettuare al fine di ricondurre l'immobile a quanto assentibile, considerando che gli interventi saranno completamente definiti solo in seguito della verifica strutturale e che, inoltre, questi riguardano l'intero complesso immobiliare, è stato definito sulla base di una stima sommaria quantificata nella cifra di € 35.000,00, complessiva di oneri per il cambio di destinazione d'uso al punto (b, a questa si aggiunge una somma forfettaria di € 500,00 per rimozione tettoia.

Note

Riferimento al Regolamento Edilizio Comunale:

(1)* Art. 91 comma 5 R.E.C. "I locali interrati (o seminterrati) sono quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm 100) sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici se destinati a cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento a servizio di sovrastanti edifici. Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono considerati ai fini del calcolo della cubatura o della superficie".

(2)* Art. 92 comma 2 R.E.C. " Per locali o volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze tecnico funzionali, non possono essere ricompresi entro il corpo dell'edificio.....Ricadono nella nozione di locale o volume tecnico serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie o di ventilazione, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione,

vano scala al di sopra della linea di gronda";

- Art. 92 comma 4 R.E.C. "I locali tecnici sono da escludersi dal conteggio della volumetria ammissibile".

(3)* Art. 90 comma 1 R.E.C. " Per il piano sottotetto si intende quello compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto";

- Art. 90 comma 2 R.E.C. "Il piano sottotetto è da escludersi dal conteggio della superficie utile lorda quando hanno un'altezza massima utile interna non superiore a 2,20 m."

(4)* Prescrizione della Commissione Edilizia Comunale:

"(...)che il solaio di copertura inclinato deve partire dalla quota 0,00 ossia dalla quota dell'ultimo solaio piano".

Riferimento alla normativa Regione Lazio prot. n 45/ REC:

(5)* punto 5.4 Volumi lettera b)- "Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20 (...)

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali(...)

La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (...) comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura".

Al punto 7 della circolare regionale 45 REC del 03/12/1999 "Criteri per la valutazione del volume dei fabbricati"

un grafico allegato alla circolare precisa ulteriormente che deve trattarsi di volume con quota zero all'intersezione tra la facciata e la falda del tetto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La villetta confina con un lato con il sub n° 9, un lato con il sub n° 1, un lato con la p.lla n° 473 e un lato con la p.lla n° 172 e n° 1559.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage e lavanderia	58,88 mq	67,09 mq	0,50	33,55 mq	2,60 m	Seminterrato
Giardino	178,80 mq	187,60 mq	0,10	18,76 mq	0,00 m	Terra
Loggia	8,80 mq	10,61 mq	0,40	4,24 mq	2,70 m	Rialzato
Abitazione	39,67 mq	47,78 mq	1,00	47,78 mq	2,70 m	Rialzato
Loggia	4,01 mq	4,97 mq	0,40	1,99 mq	2,70 m	Rialzato
Balcone	3,74 mq	4,35 mq	0,40	1,74 mq	2,70 m	Rialzato
Portico	18,48 mq	20,42 mq	0,30	6,13 mq	2,85 m	Rialzato
Loggia	5,42 mq	7,44 mq	0,40	2,98 mq	2,70 m	Primo
Abitazione	32,97 mq	39,45 mq	1,00	39,45 mq	2,70 m	Primo
Loggia	3,15 mq	4,68 mq	0,40	1,87 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	29,92 mq	31,31 mq	0,15	4,70 mq	1,75 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				163,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza del portico h 2,85 è una misura media tra l'altezza minima di 2,32 m e l'altezza massima di 3,35 m. Il sottotetto non è accessibile e le altezze si desumono per comparazione rispetto ad un villetta simile oggetto della medesima procedura.

L'altezza del sottotetto varia da circa 0,90 a 2,10 m. L'altezza che si prende in considerazione ai fini del calcolo delle superfici è 1,75 che rappresenta una misura media tra l'altezza minima computabile di 1,50 m e l'altezza del colmo che è circa 2,00 m.

Nel calcolo della superficie non viene preso in considerazione il locale tecnico per le ragioni riportate nella "regolarità edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1976 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.25.80 Reddito dominicale € 18,65 Reddito agrario € 11,99
Dal 02/10/1985 al 30/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 473 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,32 Piano T-S1
Dal 30/09/2002 al 22/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.18.40 Reddito dominicale € 13,30 Reddito agrario € 8,55
Dal 22/03/2003 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.18.40 Reddito dominicale € 13,30 Reddito agrario € 8,55
Dal 30/03/2009 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 473, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano T-S1
Dal 27/05/2010 al 28/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 473, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 208
Dal 27/05/2010 al 03/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.18.40 Reddito dominicale € 13,30 Reddito agrario € 8,55
Dal 03/04/2012 al 03/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 2437 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.18.40
Dal 13/04/2012 al 16/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 6 Categoria F3
Dal 16/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 503,55 Piano S1-T-1

Dal 27/08/2020 al 31/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C6 Cl.12, Cons. 54 Rendita € 214,74 Piano S1
Dal 27/08/2020 al 31/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 542,28 Piano S1-T-1-2
Dal 31/08/2020 al 17/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 131 mq Rendita € 542,28 Piano S1-T-1-2
Dal 28/09/2020 al 01/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2643 Categoria E
Dal 17/01/2022 al 19/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 2437, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 131 mq Rendita € 542,28 Piano S1-T-1-2

Il Docfa relativo al fabbricato redatto per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi il garage è stato accatastato separatamente dall'immobile principale come previsto dalle indicazioni al punto 3.3.2 della Circolare 2/E del 2016 (rimesse o autorimesse da considerarsi suscettibili di autonomia funzionale, a far data dal 01/07/2020). Quindi il fabbricato oggetto di pignoramento identificato al Fog. 50 plla 2473 sub 6 corrisponde agli attuali Fog 50 plla 2473 sub 11 e sub 12.

In data 17/01/2022 è stato depositato nuovo Docfa per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Vedere anche le note riportate sulle "Precisazioni".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	2437	11	2	A2	4	7 vani	139 mq	542,28 €	S1-T-1-2	
	50	2437	12	2	C6	12	54	66 mq	214,74 €	S1	

Esiste la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta.

Sussiste la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi a seguito della redazione del Docfa per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

L'area urbana distinta in NCEU al Fog. 50 p.lla 473 sub 2, oggetto di questa esecuzione immobiliare, era identificata al solo catasto urbano e non riportata al catasto terreni.

Su questa avviene il collegamento tra la strada pubblica e lo spazio antistante ai fabbricati ed è utilizzata dai proprietari degli immobili per l'accesso alle abitazioni (configurandosi di fatto come area servente a tutti gli immobili della schiera), oltre ad ospitare gli impianti a servizio delle stesse.

Si è provveduto, coerentemente con la funzione espressa, per questa area al frazionamento al catasto terreni, all'allineamento tra NCEU e NCT. Le attività svolte sono:

- realizzazione del frazionamento al catasto terreno con il suo depositato in Comune in data 05/10/2020;
- redazione del DOCFA con il quale particella in NCEU al Fog. 50 p.lla 473 sub 2 è stata soppressa come area urbana ed è stato costituito un bene comune non censibile a tutte le unità abitative identificato in NCEU al Fog. 50 p.lla n° 2643.

STATO CONSERVATIVO

Buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La parte in comune con gli altri immobili è l'area antistante alla costruzione identificata in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 1 e la p.lla n° 2643 (ex p.lla n° 473 sub n° 2).

L'area identificata con il numero 2437 sub 1 è uno spazio pavimentato delimitato da un lato dalle villette a schiera, per due lati da un muro con recinzione e il quarto lato è delimitato dall'ingresso carrabile e pedonale.

Questo spazio consente l'arrivo e il parcheggio alle 5 unità abitative di cui è costituito l'intero complesso immobiliare,

dalla planimetria allegata al progetto questo risulta adibito a parcheggio con piccole aree a verde.

L'area urbana distinta con la p.lla n° 2643 collega la strada pubblica con lo spazio antistante alle case a schiera identificato con la p.lla 2437 sub 1 ed è a servizio di tutti gli immobili della schiera.

La superficie è delimitata da un lato da un muretto con soprastante rete di recinzione, un lato è definito da un cordolo in cemento, un lato è delimitato dal cancello carrabile e pedonale di accesso al sub 1 e l'altro lato è

delimitato dalla strada pubblica. Su quest'area sono situati i contatori delle utenze di tutti gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non visibili;
Esposizione: Nord est - Sud ovest;
Altezza interna utile: piano seminterrato h 2,60 m, piano rialzato 2,70 m, piano primo 2,70 m, piano sottotetto da 0,90 a circa 2,05 m;
Strutture verticali: cemento armato;
Solai: laterocemento;
Copertura: a due falde;
Manto di copertura: con tegole di cotto;
Pareti esterne ed interne: intonacate;
Pavimentazione interna: ceramica;
Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno e alluminio con persiane in alluminio, porte interne in legno;
Scale: scala interna rivestita in marmo; scala di collegamento tra il primo piano ed il sottotetto scala in legno; scale esterne rivestite in cotto;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti sono sottotraccia, impianto fognario con pompa di tiraggio, impianto di riscaldamento a pavimento;
Terreno esclusivo: giardino d'angolo ad uso esclusivo;
Posto auto: n° 2 posti auto esterni su area condominiale;
Soffitta: non accessibile;
Altro: garage e lavanderia accessibili da scala interna con h 2,60 m;
Dotazioni condominiali: area antistante al fabbricato, stradina di collegamento con strada pubblica con soprastanti piccoli manufatti con le utenze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'occupante durante il sopralluogo ha dichiarato l'esistenza di un preliminare di vendita (nei verbali).
Per l'occupante il sig **** Omissis **** risulta stipulato un preliminare di acquisto con l'esecutato, a rogito del notaio Roberto Labate, trascritto in data 19/06/2012 RG. 11408, RP. 9232.

Si ritiene che un importo congruo del canone mensile di locazione è di € 650,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1976 al 22/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Monaco Mario	16/01/1976	64500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	24/01/1976	1218	1105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/1976 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Monaco	16/01/1976	64500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	24/01/1976	1218	1109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2003 al 27/05/2010	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	27/05/2010	325620	57904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/06/2010	13014	8653

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2010 al 18/06/2012	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	27/05/2010	3325620	57904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/06/2010	13014	8653
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2010 al 02/03/2015	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	27/05/2010	325621	57905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/06/2010	13015	8654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2012 al 02/03/2015	**** Omissis ****	Contratto preliminare di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	16/06/2012	333369	63648
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	19/06/2012	11408	9232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2015 al 05/06/2020	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	02/03/2015	341686	70242

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Frosinone	24/03/2015	4396	3484
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.

* Nell'atto di donazione a favore di **** Omissis **** contro la sig.ra **** Omissis **** è si rileva un'incongruenza relativa alla riserva dell'usufrutto da parte della sig.ra **** Omissis **** e l'accettazione da parte del sig. **** Omissis **** della piena proprietà.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di donazione risulta che il trasferimento è per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e non per il diritto della nuda proprietà.

La data del 05/06/2020 è riferita alla data della visura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 27/05/2011
 Reg. gen. 10834 - Reg. part. 1612
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 700.000,00
 Percentuale interessi: 4,30 %
 Rogante: Labate Roberto

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo**

Trascritto a Frosinone il 13/11/2012
Reg. gen. 21272 - Reg. part. 16679
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo**

Trascritto a Frosinone il 16/07/2015
Reg. gen. 11689 - Reg. part. 9186
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo**

Trascritto a Frosinone il 15/01/2020
Reg. gen. 550 - Reg. part. 437
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- 1) Il creditore procedente è la società **** Omissis **** che a seguito di una cartolarizzazione ha acquisito il credito della banca **** Omissis **** che ha iscritto l'ipoteca;
- 2) l'ipoteca è stata iscritta sul terreno in NCT al Fog 50 plla n° 178 e sul terreno in NCEU al Fog 50 plla 473 sub 2;
- 3) nella nota di trascrizione del pignoramento del 16/07/2015 con RG 11689 e RP 9186, inerente anche ad altri immobili, indica l'immobile all'Ente Urbano distinto in NCEU al Fog 50 plla 473 e non specificatamente al sub 2 di proprietà dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

La villetta fa parte di un edificio a schiera con n° 5 unità abitative realizzata su area che ricade in zona "RRC6" del PRG, Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento con indice di edificabilità 0,80 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la realizzazione delle case a schiera è stato rilasciato un Permesso a Costruire n° 750/07 del 21/10/2010 prot. n° 41678 e successiva DIA per Variante in corso d'opera del 30/11/2012 n° 47118 prot. n° 578.

Per le certificazioni e dichiarazioni di conformità si rimanda agli allegati della perizia.

La valutazione sulla regolarità edilizia viene effettuata considerando i titoli edilizi rilasciati e/o depositati che riguardano le n° 5 unità e non le singole case a schiera.

Per la realizzazione del volume complessivo delle case a schiera, in cui sono le villette oggetto della procedura esecutiva, è stata considerata la superficie del lotto distinto al Fog. 50 p.lla 178 pari a 1840 mq e le norme di attuazione del PRG per la zona in cui ricade il lotto. La zona di PRG è RRC6 "Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento" con indice di edificabilità pari a 0,80 mc/mq, di cui 0,64 mc/mq destinati a residenza e 0,16 mc/mq destinati a servizi per un volume complessivo di: $1840 \text{ mq} \times 0,80 \text{ mc/mq} = 1472,00 \text{ mc}$.

Per la costruzione delle n° 5 case a schiera è stato rilasciato un Permesso a Costruire n° 750/07 del 21/10/2010 e depositata una DIA prot. n° 47118 del 30/11/2012 per Variante in corso d'opera.

La DIA asseverata dal tecnico è stata depositata per effettuare delle modifiche rispetto al permesso a costruire. Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e il disegno allegato alla DIA stessa, considerando anche quanto previsto nel regolamento edilizio comunale, si evidenziano queste difformità:

1) per il piano seminterrato:

- da progetto ha un'altezza interna di 2,40 m, mentre l'altezza rilevata è 2,60 e la parte fuori terra è di circa 1,30 m anziché massimo di 1,00 m(1) (in note*);
- il locale tecnico della superficie di 20,07 mq, escluso nel progetto dal calcolo della volumetria ammissibile, contiene gli impianti ed è utilizzato a deposito (2)*;

2) per il piano rialzato:

- la superficie al piano rialzato è completamente adibita ad abitazione mentre nel progetto era prevista una superficie a residenza e una superficie a "servizio", quest'ultima è individuata nel progetto come studio;

3) per piano sottotetto:

nel progetto questo piano non è riportato ma è riscontrabile dalle sezioni e dai prospetti e per il dimensionamento il tecnico progettista ha tenuto conto di quanto riportato nell'art. 90 del Regolamento Edilizio(3)* e per tanto è da escludere dal conteggio della superficie utile.

- dal rilievo si riscontra che il tetto non parte dalla quota 0,00, come prescritto dalla Commissione Edilizia Comunale(4)* nella richiesta del Permesso a Costruire ma è ad una quota di circa 0,86 m. Per la mancata osservanza della prescrizione il volume del sottotetto dovrebbe rientrare nel calcolo della cubatura(5)* diversamente da quanto previsto in progetto.

La DIA, non conforme a quanto indicato nel regolamento edilizio comunale, apporta una variazione in corso d'opera al Permesso a Costruire, questa non è da intendersi assentita dal Comune. Inoltre, per questa variante è necessario il deposito al Genio Civile dei nuovi calcoli strutturali che tengano conto delle variazioni apportate alla struttura, come dichiarato nella stessa DIA (agli atti del Comune non risulta l'attestato di deposito al Genio Civile per autorizzazione a costruire riferito alla DIA per la variante in corso d'opera).

Considerate le variazioni apportate con la DIA al Permesso a Costruire e le difformità riscontrate dal rilievo dello stato dei luoghi, anche rispetto al regolamento edilizio comunale, si ritiene che l'opera non sia assentita e che si debba ricondurre all'assentibile mediante la realizzazione di opere in particolare, relative a:

a) piano seminterrato:

- deve essere ad una quota massima fuori terra di 1.00 m e quindi occorre effettuare un riporto di terreno per un'altezza di 0,30 m nella parte antistante e retrostante con tutte le opere complementari da realizzare (bocche di lupo per l'illuminazione al piano seminterrato, opere aggiuntive per la rampa di accesso a questo piano ed altre opere)

- Il locale tecnico sproporzionato rispetto alle esigenze tecniche per l'utilizzo degli impianti come prescrive il regolamento comunale(2)*, necessita di adeguamento alla prescrizione;

b) piano rialzato:

- il cambio di destinazione d'uso per la parte indicata a studio in progetto ma realizzata ad uso residenziale. Questo cambio è consentito in ragione del verbale di deliberazione del Consiglio Comunale "Disciplina destinazione d'uso immobili fuori dal centro storico" del 17/12/2009.

c) piano sottotetto:

- adeguamento dell'altezza interna a quanto prescritto dalla Commissione Edilizia già adottato nei disegni allegati alla Concessione Edilizia;

d)) altre indicazioni:

- verifica di tutta la struttura tramite nuovo calcolo che tenga conto delle effettive dimensioni in particolare e non solo, del piano seminterrato e del sottotetto. Una attività che comporta la verifica tra lo stato dei luoghi e i presupposti calcoli strutturali depositati per la DIA per la variante in corso d'opera (la preventiva acquisizione di autorizzazione sismica è dichiarata nella DIA depositata). Presupponendo che detta verifica non porti alla necessità di dover realizzare particolari opere sulla struttura che potranno emergere dall'esame strutturale.

L'importo delle opere da effettuare al fine di ricondurre l'immobile a quanto assentibile, considerando che gli interventi saranno completamente definiti solo in seguito della verifica strutturale e che, inoltre, questi riguardano l'intero complesso immobiliare, è stato definito sulla base di una stima sommaria quantificata nella cifra di € 35.000,00, complessivo di oneri per il cambio di destinazione d'uso al punto (b).

Note

Riferimento al Regolamento Edilizio Comunale:

(1)* Art. 91 comma 5 R.E.C. "I locali interrati (o seminterrati) sono quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm 100) sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici se destinati a cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento a servizio di sovrastanti edifici. Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono considerati ai fini del calcolo della cubatura o della superficie".

(2)* Art. 92 comma 2 R.E.C. "Per locali o volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze tecnico funzionali, non possono essere ricompresi entro il corpo dell'edificio.....Ricadono nella nozione di locale o volume tecnico serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie o di ventilazione, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, vano scala al di sopra della linea di gronda";

- Art. 92 comma 4 R.E.C. "I locali tecnici sono da escludersi dal conteggio della volumetria ammissibile".

(3)* Art. 90 comma 1 R.E.C. "Per il piano sottotetto si intende quello compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto";

- Art. 90 comma 2 R.E.C. "Il piano sottotetto è da escludersi dal conteggio della superficie utile lorda quando hanno un'altezza massima utile interna non superiore a 2,20 m".

(4)* Prescrizione della Commissione Edilizia Comunale:

"(...)che il solaio di copertura inclinato deve partire dalla quota 0,00 ossia dalla quota dell'ultimo solaio piano".

Riferimento alla normativa Regione Lazio prot. n 45/REC:

(5)* punto 5.4 Volumi lettera b)- "Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi

sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20 (...)

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali(...)

La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (...) comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura".

Al punto 7 della circolare regionale 45 REC del 03/12/1999 "Criteri per la valutazione del volume dei fabbricati"

un grafico allegato alla circolare precisa ulteriormente che deve trattarsi di volume con quota zero all'intersezione tra la facciata e la falda del tetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc

Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 7 e sub 8, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 p.la 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.la 2643 (ex p.la 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni). L'immobile ha due lati in comune con altre case a schiera e due affacci liberi di cui uno su giardino di pertinenza, l'altro lato è prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune. La casa è di 4 piani: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto, collegati da scala interna. Il piano seminterrato, non completamente rifinito, destinato a garage e servizi ha una superficie di circa 54,34 mq e altezza di 2.60 m. Questo è collegato alla casa con scala interna, mentre un locale tecnico e deposito, di circa 20,07 mq, è raggiungibile solo dall'esterno. La rampa di accesso al garage al piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi. Il piano rialzato è accessibile da una scala che collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso; l'interno è costituito da un soggiorno pranzo con cucina a vista ed un bagno per una superficie di 39,68 mq. Nella parte retrostante, raggiungibile con alcuni gradini dal piano rialzato dell'immobile, è presente il giardino recintato ad uso esclusivo. Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto è un unico ambiente privo di pavimentazione con altezza variabile da circa 0,90 a circa 2.10 m. Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 161.766,00

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato e valori OMI adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per le difformità riscontrate si tiene conto di una stima sommaria di € 35.000,00 da detrarre al valore dell'unità immobiliare.

Valore finale: € 161.766,00 - € 35.000,00 = € 126.766,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sora (FR) - Via Trecce snc	147,06 mq	1.100,00 €/mq	€ 161.766,00	100,00%	€ 161.766,00
				Valore di stima:	€ 161.766,00

Valore di stima: € 166.205,00

Valore finale di stima: € 126.766,00

Per il valore finale della villetta a schiera si tiene conto delle difformità riscontrate che vengono stimate forfettariamente in € 35.000,00, somma che viene detratta al valore dell'unità immobiliare.

Valore finale: € 161.766,00 - € 35.000,00 = € 126.766,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc

Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 9 e sub 10, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 plla 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.lla 2643 (ex plla 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni). L'immobile ha due lati in comune con altre case a schiera e due affacci liberi di cui uno su giardino di pertinenza, l'altro lato è prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune. La casa è di 4 piani: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto, collegati da scala interna. Il piano seminterrato è suddiviso in tre aree funzionali. Di queste una è completamente rifinita di 27,04 mq circa direttamente collegata con la scala interna ai piani superiori è ed utilizzata a zona giorno; una seconda area di circa 26,73 mq destinata a garage e lavanderia direttamente collegata da una porta con la precedente; la terza zona accessibile solo dall'esterno è un locale tecnico e deposito con una superficie netta di circa 20,07 mq. La rampa di accesso al garage del piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi. Il piano rialzato è accessibile da una scala che collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso, l'interno è costituito da un soggiorno pranzo con cucina a vista e bagno per una superficie di 39,68 mq. Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto completamente rifinito è suddiviso in due ambienti di cui uno è un bagno direttamente accessibile dal secondo vano ad uso camera da letto con altezze variabili da circa 0,90 a circa 2.00 m. Il giardino ad uso esclusivo, raggiungibile attraverso

alcuni gradini dall'interno dell'immobile al piano rialzato, presenta una tettoia. Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 172.810,00

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato e valori OMI adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per le difformità riscontrate si tiene conto di una stima sommaria di € 35.000,00 a questa si aggiunge una somma forfettaria di € 500,00 per rimozione tettoia da detrarre al valore dell'unità immobiliare.

Valore finale: € 172.810,00 - € 35.500,00 = € 137.310,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Sora (FR) - Via Trecce snc	157,10 mq	1.100,00 €/mq	€ 172.810,00	100,00%	€ 172.810,00
				Valore di stima:	€ 172.810,00

Valore di stima: € 172.810,00

Valore finale di stima: € 137.310,00

Per il valore finale della villetta a schiera si tiene conto delle difformità riscontrate che vengono stimate forfettariamente in € 35.500,00 da detratta al valore dell'unità immobiliare.

Valore finale: € 172.810,00 - € 35.500,00 = € 137.310,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc

Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 11 e sub 12, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 p.lla 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.lla 2643 (ex p.lla 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni). L'immobile ha un lato in comune con altra casa della schiera, due lati liberi su giardino di pertinenza con dimensioni di circa 187,60 mq, e l'altro lato prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune. La casa è di 4 piani, piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto. Solo i primi tre piani sono collegati da scala interna. Il piano seminterrato, non completamente rifinito destinato a garage e servizi ha una superficie di circa 58,88 mq con altezza interna di 2.60 m è collegato al resto della casa con scala interna. Mentre allo stesso livello il locale tecnico di circa 20,07 mq è raggiungibile dall'esterno. La rampa di accesso al garage del piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi. Il piano rialzato è accessibile da una scala che

collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso, l'interno è costituito da un soggiorno pranzo con cucina a vista e bagno per una superficie di 39,67 mq. Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto è raggiungibile da una botola nel solaio. Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 179.509,00

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato e valori OMI adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per le difformità riscontrate si tiene conto di una stima sommaria di € 35.000,00 da detrarre al valore dell'unità immobiliare.

Valore finale: € 179509,00-€ 35.000,00 = € 144.509,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Sora (FR) - Via Trecce snc	163,19 mq	1.100,00 €/mq	€ 179.509,00	100,00%	€ 179.509,00
				Valore di stima:	€ 179.509,00

Valore di stima: € 179.509,00

Valore finale di stima: € 144.509,00

Per il valore finale della villetta a schiera si tiene conto delle difformità riscontrate che vengono stimate forfettariamente in € 35.000,00, somma che viene detratta al valore dell'unità immobiliare.

Valore finale: € 179509,00-€ 35.000,00 = € 144.509,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carella Giuseppina

ELENCO ALLEGATI:

Per gli allegati si rimanda alla perizia già in atti in data 08/10/2020 tranne per il Docfa dell'immobile distinto in NCEU al Fog 50 plla 2437 sub 11 del lotto 3.

- ✓ N° 1 Altri allegato - Lotto 3 (Docfa) e visura storica catastale aggiornata.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc

Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 7 e sub 8, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 p.lla 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.lla 2643 (ex p.lla 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni). L'immobile ha due lati in comune con altre case a schiera e due affacci liberi di cui uno su giardino di pertinenza, l'altro lato è prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune. La casa è di 4 piani: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto, collegati da scala interna. Il piano seminterrato, non completamente rifinito, destinato a garage e servizi ha una superficie di circa 54,34 mq e altezza di 2.60 m. Questo è collegato alla casa con scala interna, mentre un locale tecnico e deposito, di circa 20,07 mq, è raggiungibile solo dall'esterno. La rampa di accesso al garage al piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi. Il piano rialzato è accessibile da una scala che collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso; l'interno è costituito da un soggiorno pranzo con cucina a vista ed un bagno per una superficie di 39,68 mq. Nella parte retrostante, raggiungibile con alcuni gradini dal piano rialzato dell'immobile, è presente il giardino recintato ad uso esclusivo. Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto è un unico ambiente privo di pavimentazione con altezza variabile da circa 0,90 a circa 2.10 m. Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La villetta fa parte di un edificio a schiera con n° 5 unità abitative realizzata su area che ricade in zona "RRC6" del PRG, Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento con indice di edificabilità 0,80 mc/mq.

Prezzo base d'asta: € 126.766,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc

Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 9 e sub 10, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 p.lla 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.lla 2643 (ex p.lla 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni). L'immobile ha due lati in comune con altre case a schiera e due affacci liberi di cui uno su giardino di pertinenza, l'altro lato è prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune. La casa è di 4 piani: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto, collegati da scala interna. Il piano seminterrato è suddiviso in tre aree funzionali. Di queste una è completamente rifinita di 27,04 mq circa direttamente collegata con la scala interna ai piani superiori ed è utilizzata a zona giorno; una seconda area di circa 26,73 mq destinata a garage e lavanderia direttamente collegata da una porta con la precedente; la terza zona accessibile solo dall'esterno è un locale tecnico e deposito con una superficie netta di circa 20,07 mq. La rampa di accesso al garage del piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi. Il piano rialzato è accessibile da una scala che collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso, l'interno è costituito da

un soggiorno pranzo con cucina a vista e bagno per una superficie di 39,68 mq. Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto completamente rifinito è suddiviso in due ambienti di cui uno è un bagno direttamente accessibile dal secondo vano ad uso camera da letto con altezze variabili da circa 0,90 a circa 2.00 m. Il giardino ad uso esclusivo, raggiungibile attraverso alcuni gradini dall'interno dell'immobile al piano rialzato, presenta una tettoia. Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La villetta fa parte di un edificio a schiera con n° 5 unità abitative realizzata su area che ricade in zona "RRC6" del PRG, Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento con indice di edificabilità 0,80 mc/mq.

Prezzo base d'asta: € 137.310,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Sora (FR) - Via Trecce snc

Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 11 e sub 12, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 p.lla 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.lla 2643 (ex p.lla 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni). L'immobile ha un lato in comune con altra casa della schiera, due lati liberi su giardino di pertinenza con dimensioni di circa 187,60 mq, e l'altro lato prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune. La casa è di 4 piani, piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto. Solo i primi tre piani sono collegati da scala interna. Il piano seminterrato, non completamente rifinito destinato a garage e servizi ha una superficie di circa 58,88 mq con altezza interna di 2.60 m è collegato al resto della casa con scala interna. Mentre allo stesso livello il locale tecnico di circa 20,07 mq è raggiungibile dall'esterno. La rampa di accesso al garage del piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi. Il piano rialzato è accessibile da una scala che collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso, l'interno è costituito da un soggiorno pranzo con cucina a vista e bagno per una superficie di 39,67 mq. Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto è raggiungibile da una botola nel solaio. Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La villetta fa parte di un edificio a schiera con n° 5 unità abitative realizzata su area che ricade in zona "RRC6" del PRG, Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento con indice di edificabilità 0,80 mc/mq.

Prezzo base d'asta: € 144.509,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.766,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Trecce snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	147,06 mq
Stato conservativo:	Buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 7 e sub 8, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 p.la 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.la 2643 (ex p.la 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni). L'immobile ha due lati in comune con altre case a schiera e due affacci liberi di cui uno su giardino di pertinenza, l'altro lato è prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune. La casa è di 4 piani: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto, collegati da scala interna. Il piano seminterrato, non completamente rifinito, destinato a garage e servizi ha una superficie di circa 54,34 mq e altezza di 2.60 m. Questo è collegato alla casa con scala interna, mentre un locale tecnico e deposito, di circa 20,07 mq, è raggiungibile solo dall'esterno. La rampa di accesso al garage al piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi. Il piano rialzato è accessibile da una scala che collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso; l'interno è costituito da un soggiorno pranzo con cucina a vista ed un bagno per una superficie di 39,68 mq. Nella parte retrostante, raggiungibile con alcuni gradini dal piano rialzato dell'immobile, è presente il giardino recintato ad uso esclusivo. Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto è un unico ambiente privo di pavimentazione con altezza variabile da circa 0,90 a circa 2.10 m. Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.310,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Trecce snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	157,10 mq
Stato conservativo:	Ottimo stato di conservazione.		

Descrizione:	Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 9 e sub 10, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 p.lla 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.lla 2643 (ex p.la 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni). L'immobile ha due lati in comune con altre case a schiera e due affacci liberi di cui uno su giardino di pertinenza, l'altro lato è prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune. La casa è di 4 piani: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto, collegati da scala interna. Il piano seminterrato è suddiviso in tre aree funzionali. Di queste una è completamente rifinita di 27,04 mq circa direttamente collegata con la scala interna ai piani superiori è ed utilizzata a zona giorno; una seconda area di circa 26,73 mq destinata a garage e lavanderia direttamente collegata da una porta con la precedente; la terza zona accessibile solo dall'esterno è un locale tecnico e deposito con una superficie netta di circa 20,07 mq. La rampa di accesso al garage del piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi. Il piano rialzato è accessibile da una scala che collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso, l'interno è costituito da un soggiorno pranzo con cucina a vista e bagno per una superficie di 39,68 mq. Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto completamente rifinito è suddiviso in due ambienti di cui uno è un bagno direttamente accessibile dal secondo vano ad uso camera da letto con altezze variabili da circa 0,90 a circa 2,00 m. Il giardino ad uso esclusivo, raggiungibile attraverso alcuni gradini dall'interno dell'immobile al piano rialzato, presenta una tettoia. Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.509,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Trecce snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 2437, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	163,19 mq
Stato conservativo:	Buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Villetta a schiera in un complesso di cinque unità sita nel Comune di Sora distinta in NCEU al Fog. n° 50 p.lla 2437 sub 11 e sub 12, inclusi i diritti ai beni comuni non censibili in NCEU al Fog 50 p.lla 2437 sub 1 (area antistante/corte comune) e alla p.lla 2643 (ex p.la 473 sub 2) (area di accesso) (vedi precisazioni). L'immobile ha un lato in comune con altra casa della schiera, due lati liberi su giardino di pertinenza con dimensioni di circa 187,60 mq, e l'altro lato prospiciente alla corte comune. Dalla planimetria allegata al progetto risulterebbero due parcheggi esterni ad uso pubblico individuati sulla corte comune. La casa è di 4 piani, piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto. Solo i primi tre piani sono collegati da scala interna. Il piano seminterrato, non completamente rifinito destinato a garage e servizi ha una superficie di circa 58,88 mq con altezza interna di 2,60 m è collegato al resto della casa con scala interna. Mentre allo stesso livello il locale tecnico di circa 20,07 mq è raggiungibile dall'esterno. La rampa di accesso al garage del piano seminterrato ha una pendenza elevata e non consente un accesso agevole agli automezzi. Il piano rialzato è accessibile da una scala che collega l'area esterna comune con il portico antistante l'ingresso, l'interno è costituito da un soggiorno pranzo con cucina a vista e bagno per una superficie di 39,67 mq. Il primo piano è caratterizzato da due camere da letto entrambe di superficie inferiore a 14 mq, un bagno e il corridoio con due logge per una superficie di circa 32,97 mq. Il sottotetto è raggiungibile da una botola nel solaio. Sono state riscontrate delle difformità rispetto al titolo autorizzativo (vedere note sulla regolarità edilizia).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®