

# TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bortone Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2023 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 297.531,75</b> .....	21

In data 20/09/2023, il sottoscritto Arch. Bortone Rocco, con studio in Via Napoli, 30 - 03030 - Piedimonte San Germano (FR), email studiobortone67@gmail.com, PEC rocco.bortone@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA CAPPELLUCCIA, SNC (Coord. Geografiche: 41.529981, 13.813907)

## DESCRIZIONE



Trattasi di immobile adibito a civile abitazione di proprietà, della Sig.ra:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Sant'Andrea del Garigliano (FR) il 20/11/1965 CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Disposto su 3 piani, di cui uno interrato, parte di una villa a schiera a tipologia bifamiliare, giace su un terreno in declivio, terrazzato per effetto della antropizzazione.

La particella 468, in oggetto, confina a sud con restante porzione di bifamiliare distinta in catasto al foglio 1 particella 468 sub1, a ovest con le particelle 584 e 583, a nord con la particella 467 e a est con la particella 435, strada condominiale di cui diritti di proprietà pari a 1/12.

L'area in cui è ubicato l'immobile si trova in una zona periferica della città di Cassino, in una frazione denominata Caira, distante dal centro città circa 5 km .

L'immobile rilevato durante il sopralluogo, effettuato in data 11 ottobre 2023, ha una struttura in cemento armato e solaio di copertura in travi lamellari.

Presenta 3 piani, di cui 2 fuori terra.

-Un piano seminterrato, con un'ampia cucina rustica, ed un locale rimessa adiacente. Un disimpegno a servizio di un bagno, una lavanderia, una cantina ed il corpo scale per i piani superiori.

A parte la cucina rustica che è illuminata e areata attraverso un'ampia finestra-balcone che si affaccia sulla rampa esterna, i restanti locali bagno, lavanderia, cantina presentano delle aperture finestrate verso l'intercapedine del piano interrato.

-Un piano terra, con ingresso, soggiorno-pranzo, bagno, cucina abitabile, camera e corpo scala.

Sul lato Ovest e Nord il piano terra presenta un portico esterno, accessibile sia dal soggiorno-pranzo, sia dalla cucina e dalla camera. Mentre sul lato Est, sul prospetto di ingresso è presente un balcone-marcia piede dal quale una scala esterna, di accesso, raccorda il declivio verso il l'accesso pedonale su strada.

-Un piano secondo con copertura a falde e abbaini, con accesso sempre dal corpo scale interno, che presenta 3 camere e un bagno. Di queste, 2 camere e il bagno sono finestrate tramite porte-finestre poste sotto gli abbaini, mentre una camera presenta 2 velux.

La porzione di villa bifamiliare in oggetto, e circondata su tre lati da un giardino attrezzato.

Porzioni a verde e parti pavimentate per l'accesso pedonale e carrabile.

All'esterno sul retro è presente un terrazzamento, a valle del quale è stata posta in opera una tettoia per la rimessa esterna delle auto. Mentre sul terrazzamento è stata realizzata una piscina interrata, relativi impianti e scala di accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

I beni oggetto di pignoramento, di piena proprietà, sono costituiti dai seguenti immobili:

- abitazione di tipo civile, in via Strada Cappelluccia, snc (località Torrente Cantoni-Caira) Cassino (FR) ,Zona Periferica, Foglio 1, Part. 468, sub.2 categoria A2, classe 10, consistenza 10 vani , piano S1-T-1 , rendita € 697,22

intestati catastalmente alla Sig.ra:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Sant'Andrea del Garigliano (Fr) il 20/11/1965 CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria x 1/1

Con diritti di proprietà pari a 1/12 sulla strada condominiale identificata catastalmente dalle particelle:

- Foglio 1 Particella 433 - Sup. 402 Mq. semin arbor cl. 1;
- Foglio 1 Particella 435 - Sup. 406 Mq. semin arbor cl. 1;
- Foglio 1 Particella 449 - Sup. 75 Mq. seminativo cl. 4;
- Foglio 1 Particella 450 - Sup. 71 Mq. seminativo cl. 4;
- Foglio 1 Particella 455 - Sup. 140 Mq. semin arbor cl. 1;
- Foglio 1 Particella 456 - Sup. 141 Mq. semin arbor cl. 1;
- Foglio 1 Particella 460 - Sup. 142 Mq. semin arbor cl. 1;
- Foglio 1 Particella 461 - Sup. 142 Mq. semin arbor cl. 1;
- Foglio 1 Particella 462 - Sup. 288 Mq. semin arbor cl. 1;
- Foglio 1 Particella 463 - Sup. 35 Mq. semin arbor cl. 1;
- Foglio 1 Particella 464 - Sup. 35 Mq. semin arbor cl. 1;

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA CAPPELLUCCIA, 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I beni NON sono comodamente divisibili in natura, presentano accesso, cortile, sottoservizi, allaccio idrico, elettrico e fognario comune.

### CONFINI

L'immobile, e la sua corte, interamente identificati in Catasto al foglio 1 mappale 468, sub 2, confina a sud con restante porzione di bifamiliare distinta in catasto al foglio 1 particella 468 sub1, a ovest con le particelle 584 e 583, a nord con la particella 467 e a est con la particella 435, strada condominiale di cui diritti di proprietà pari a 1/12.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino Piano Terra	79,85 mq	98,75 mq	1	98,75 mq	2,78 m	TERRA
Villino Sottotetto (H.)1.60-3.00	81,25 mq	100,00 mq	0,60	60,00 mq	2,30 m	PRIMO
Villino Cucina Rustica	49,35 mq	55,50 mq	0,50	27,75 mq	2,72 m	INTERRATO
Villino Cantina Rimessa lavanderia bagno	31,90 mq	44,50 mq	0,50	22,25 mq	2,72 m	interrato
portico	56,15 mq	56,15 mq	0,40	22,46 mq	3,00 m	TERRA
giardino - piscina	605,00 mq	605,00 mq	0,18	108,90 mq	0,00 m	TERRA
balcone	15,20 mq	15,20 mq	0,25	3,80 mq	0,00 m	TERRA
Posto macchina doppio	24,00 mq	24,00 mq	0,18	4,32 mq	3,00 m	terra-esterno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>348,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>348,23 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IL PIANO PRIMO-SOTTOTETTO PRESENTA DI FATTO UN ARREDO ED UN UTILIZZO RESIDENZIALE, CON ALTEZZA AL COLMO CENTRALE ED AI COLMI DEGLI ABBAINI DI 3.00 ML. NELLA PARTE PIU' BASSA DELLA FALDA HA UN'ALTEZZA DI 1.60 ML. NON PRESENTA UN'ALTEZZA UNIFORME MA DI FATTO HA UNA FRUIBILITA' AGEVOLE.

QUINDI IL COEFFICIENTE NON PUO' CONSIDERARSI LO 0.33 DELLE SOFFITTE O CAMERE SOTTO IL TETTO (soffitta, ossia vano non abitabile ma utilizzabile soltanto come deposito, stenditoio, in sostanza per legge il sottotetto non è abitabile).

#### STATO DEI LUOGHI

##### SUPERFICI NETTE piano interrato:

Cucina Rustica = mq 49.35

Bagno = mq 5.10

Cantina = mq 5.10

Disimpegno = mq 4.60

Lavanderia = mq 7.00

Rimessa = mq 10.10

Vano scala = 5.60 mq

##### SUPERFICI NETTE piano terra:

Ingresso = mq 6.30

Soggiorno = mq 23.15

Pranzo = mq 10.80

Bagno = mq 6.00

Ripostiglio = mq 1.20

Disimpegno = mq 1.25

Cucina = mq 15.55

Camera = mq 10.00

Vano scala = mq 5.60

Portico = mq 56.15

Terrazzo = mq 15.20

##### SUPERFICI NETTE piano secondo-sottotetto:

Camera = mq 33.95

Camera = mq 19.45

Camera = mq 19.45

Bagno = mq 7.20

Disimpegno = mq 3.35

Vano scala = mq 3.60

CORTILE= mq 370,00 giardino percorsi +mq 235,00 area piscina + mq24,00 tettoia

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 17/07/2006 al 17/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. URB, Fg. 1, Part. 468, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8.5
Dal 17/05/2007 al 09/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. URB, Fg. 1, Part. 468, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A2 Cl.10
Dal 09/06/2007 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. URB, Fg. 1, Part. 468, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A2 Cl.10

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
URB	1	468	2	3	A2	10					

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dai rilievi effettuati si riscontra una totale difformità tra le planimetrie catastali, reperite presso l'Agenzia del territorio di Frosinone, ed il progetto urbanistico autorizzato con PdC N. 2908 del 22/10/2003, - Pratica edilizia 93URB/92003, difformità sia sotto l'aspetto distributivo sia per quanto concerne la destinazione d'uso.

Di contro vi è una esatta corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra persone esegutate e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in buono stato, curato nelle finiture e negli arredi, abitato e vissuto quotidianamente.

Si presenta in buono stato sia nelle distribuzioni interne, sia nelle parti e servizi esterni.

Bagni in ottimo stato. Vano scala rivestito in marmo, pedate di dimensioni ridotte e con presenza di "ventagli" che rendono l'utilizzo poco agevole.

Tutti i vani al piano seminterrato presentano l'anomalia di non possedere finestre tradizionali con affacci a quota giardino, ma si servono dell'intercapedine per la ventilazione ed una parziale illuminazione indiretta. Solo la cucina rustica fruisce di una porta finestra che si affaccia sulla rampa esterna, con illuminazione e areazione naturale.

Tutti i piani presentano impianto di riscaldamento, in alcuni ambienti sono stati posti in opera split per il condizionamento estivo.

Sul retro del giardino, lato ovest, nella parte alta del declivio, su un'area terrazzata è presente un'area piscina, completa di finiture e impianti.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non presenta parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile presenta una pianta piuttosto regolare ed una struttura intelaiata in C.C.A. e copertura in legno lamellare.

I solai intermedi sono realizzati con tradizionali travetti tralicciati e pignatte.

Il solaio di copertura è costituito da struttura travi primarie e secondarie in legno lamellare, e tavolato maschiato. Manto di copertura in tegola canadese bituminosa.

Gli impianti , elettrico , ACS, riscaldamento sono in buono stato ma non sono certificati.

L'immobile versa in buone condizioni di manutenzione, sia all'interno che all'esterno.

ESPOSIZIONE: Nord, Est, Ovest

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI e RIFINITURE:

Strutture verticali: struttura intelaiata in C.C.A.;

Copertura: travi primarie e secondarie in legno lamellare

Pareti interne: in laterizi da 8 cm intonacate e imbiancate.

Tamponature esterne: in blocchi termici da 30 cm intonacati e imbiancati

Pavimentazione interna: piano interrato e piano terra in monocottura 33x33 simil cotto, piano secondo - sottotetto in parquet massello essenza iroko.

Infissi (finestre e portoni) esterni: in legno Douglas, Vetro doppio 16+4;

Persiane esterne: in metallo

Porte interne: legno tamburato finitura Douglas

Scala interna: rivestita in marmo di Coreno

Impianti:

elettrico: funzionante, non certificato

termico, caldaia esterna e termosifoni: funzionante, non certificato

idrico: funzionante, non certificato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, in tutte le sue parti, risulta occupato dalla famiglia della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Non risultano contratti di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2003 al 17/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LABATE ROBERTO	04/07/2003	25018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI DI FROSINONE	15/07/2003	8437.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2007 al 28/02/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI COLELLA	17/05/2007	587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**  
Trascritto a CASSINO il 17/05/2007  
Reg. gen. 15305 - Reg. part. 4516  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE**  
Trascritto a ROMA il 09/04/2010  
Reg. gen. 7759 - Reg. part. 1626  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE**  
Trascritto a CASSINO il 02/05/2018  
Reg. gen. 11541 - Reg. part. 1747  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a CASSINO il 11/05/2022  
Reg. gen. 10152 - Reg. part. 81141  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a CASSINO il 14/06/2023

Reg. gen. 12943 - Reg. part. 9545

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a SANT'ANTIMO (NA) il 13/11/2006  
Reg. gen. 4238 - Reg. part. 508  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile presenta un titolo abilitativo, Permesso di Costruire N. 2908 del 22/10/2003, relativo ai parametri urbanistici dettati dal Piano Particolareggiato, zona B2 "Frazione Caira" approvato con Delibera n. 49/8 del 07/07/1989.

La particella identificata al foglio 1 particella 468, è libera da vincoli.

Mentre una delle particelle "condominali" di cui la Sig.ra: Fargnoli Giovanna Sira ha diritti di proprietà per 1/12, precisamente la p.lla 435 presenta per una residua superficie un Vincolo Boschivo, dettato dal PTPR Regione Lazio.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'immobile in oggetto è stato autorizzato con Permesso di Costruire N. 2908 del 22/10/2003, autorizzazione sismica prot. 146727 del 30/09/2003 - Pratica edilizia 93URB/92003

Superficie coperta autorizzata = 197.50 mq/2 = 98.75mq

Volume autorizzato = 790mc/2 = 395 mc (per un'altezza complessiva di 4.00 ml)

Il piano interrato autorizzato, presenta un garage, con accesso da rampa esterna, un bagno, un deposito, una cantina e il vano scala, i tre lati liberi presentano una intercapedine. Altezza 280 cm.

Il piano terra autorizzato, presenta un ingresso con accesso dalla scala esterna, un soggiorno-pranzo, una cucina, 2 camere un bagno e il vano scala. Altezza 280 cm.

Il piano secondo-sottotetto autorizzato presenta un unico ambiente destinazione sottotetto con vano scala. Altezza 0.80-2.20cm (max).

La planimetria generale delle sistemazioni esterne autorizzata, presenta un pergolato 10.00x3.00 a 3 campate, sul prospetto di entrata, ed un pergolato sul lato nord accessibile dalla cucina.

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

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

Non vi è alcuna corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Il piano interrato nello stato dei luoghi, presenta una Cucina Rustica in luogo del Garage, un bagno, una cantina, e una rimessa con una distribuzione interna modificata rispetto allo stato autorizzato.

Altezza 272cm

Il piano terra nello stato dei luoghi, presenta un ingresso con accesso dalla scala esterna, un soggiorno-pranzo, una cucina, 1 camera, un bagno e il vano scala con una distribuzione interna modificata rispetto allo stato autorizzato. Destinazione residenziale. Altezza 278 cm.

Il piano secondo-sottotetto nello stato dei luoghi presenta 3 camere un bagno con vano scala. Destinazione residenziale. Altezza 1.60(min)-3.00cm(max).

**IMPORTANTE:** tutta la documentazione abilitativa dichiara una copertura in C.C.A. con tradizionale solaio a falde in travetti e pignatte, lo stato dei luoghi presenta un solaio in legno lamellare e tavolati.

La planimetria generale delle sistemazioni esterne nel stato dei luoghi NON presenta un pergolato 10.00x3.00 a 3 campate, sul prospetto di entrata, e NON presenta un pergolato sul lato nord accessibile dalla cucina 3.70x3.70. Di contro presenta un Portico esterno sui lati ovest e nord per una superficie complessiva di 56.15 mq.

E' presente, non autorizzata, un'area piscina di circa 235 mq. La stessa manca di titoli abilitativi Urbanistici e Strutturali, sia per le opere di terrazzamento e contenimento necessarie alla realizzazione dell'Area Piscina, sia delle opere relative alla Piscina stessa.

E' presente, non autorizzata, una tettoia di c.ca 24 mq, per il ricovero auto. La stessa non rispetta la distanza minima dai confini di proprietà.

Non risultano presentate allo sportello SUE del Comune di Cassino, richieste di Varianti a Permessi di Costruire, deposito di SCIA o domande di Sanatoria per gli abusi edilizi evidenti allo stato attuale.

Relativamente agli impianti, elettrico, idraulico e termico, non presentano alcun certificato di conformità.

Per la richiesta di certificati di Rispondenza dei suddetti si può ipotizzare un costo di circa Euro 1500,00 cadauno, escluso, non potendolo prevedere, i costi per eventuali adeguamenti a norma.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA CAPPELLUCCIA, SNC

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione di proprietà, della Sig.ra:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Sant'Andrea del Garigliano (FR) il 20/11/1965 CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Disposto su 3 piani, di cui uno interrato, parte di una villa a schiera a tipologia bifamiliare, giace su un terreno in declivio, terrazzato per effetto della antropizzazione. La particella 468, in oggetto, confina a sud con restante porzione di bifamiliare distinta in catasto al foglio 1 particella 468 sub1, a ovest con le particelle 584 e 583, a nord con la particella 467 e a est con la particella 435, strada condominiale di cui diritti di proprietà pari a 1/12. L'area in cui è ubicato l'immobile si trova in una zona periferica della città di Cassino, in una frazione denominata Caira, distante dal centro città circa 5 km . L'immobile rilevato durante il sopralluogo, effettuato in data 11 ottobre 2023, ha una struttura in cemento armato e solaio di copertura in travi lamellari. Presenta 3 piani, di cui 2 fuori terra. -Un piano seminterrato, con un'ampia cucina rustica, ed un locale rimessa adiacente. Un disimpegno a servizio di un bagno, una lavanderia, una cantina ed il corpo scale per i piani superiori. A parte la cucina rustica che è illuminata e areata attraverso un'ampia finestra-balcone che si affaccia sulla rampa esterna, i restanti locali bagno, lavanderia, cantina presentano delle aperture finestrate verso l'intercapedine del piano interrato. -Un piano terra, con ingresso, soggiorno-pranzo, bagno, cucina abitabile, camera e corpo scala. Sul lato Ovest e Nord il piano terra presenta un portico esterno, accessibile sia dal soggiorno-pranzo, sia dalla cucina e dalla camera. Mentre sul lato Est, sul prospetto di ingresso è presente un balcone-marciapiede dal quale una scala esterna, di accesso, raccorda il declivio verso il l'accesso pedonale su strada. -Un piano secondo con copertura a falde e abbaini, con accesso sempre dal corpo scale interno, che presenta 3 camere e un bagno. Di queste, 2 camere e il bagno sono finestrate tramite porte-finestre poste sotto gli abbaini, mentre una camera presenta 2 velux. La porzione di villa bifamiliare in oggetto, e circondata su tre lati da un giardino attrezzato. Porzioni a verde e parti pavimentate per l'accesso pedonale e carrabile. All'esterno sul retro è presente un terrazzamento, a valle del quale è stata posta in opera una tettoia per la rimessa esterna delle auto. Mentre sul terrazzamento è stata realizzata una piscina interrata, relativi impianti e scala di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 426.581,75

Nella fattispecie, con atto TR. 8756 del 18.05.2007, con atto presso Notaio Colella in data 17.05.2007, l'immobile e nella piena proprietà per diritti pari a 1/1 della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Immobile edificato con PdC 2908 del 22/10/2003.

Nella documentazione NON vi è riscontro di istanza di Comunicazione Fine Lavori, come NON vi è riscontro di Collaudo Strutturale, due atti che avrebbero potuto dare una indicazione sulla data presunta Fine Lavori.

Esiste una condizione essenziale che consente l'accesso al condono edilizio tardivo per immobili all'asta o soggetti a procedure esecutive, ovvero la formazione delle ragioni del credito anteriori all'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio, le quali sono:

- L. 47/85: 17 marzo 1985
- L. 724/1994: 01 gennaio 1995
- L. 326/2003: inizialmente era il D.L. 269/03, entrato in vigore il 02 ottobre 2003

Il riferimento delle ragioni del credito non si collega all'epoca di ultimazione dei lavori dei tre condoni, che riporto per completezza e informazione:

- 01 ottobre 1983 (L. 47/85);
- 31 dicembre 1993 (L. 724/94);
- 31 marzo 2003 (L. 326/03);

Se le ragioni di credito sono posteriori all'entrata in vigore a tutti e tre i provvedimenti di condono edilizio, allora non si ha diritto a presentare la domanda di sanatoria edilizia straordinaria nei suddetti 120 giorni.

Essendo le ragioni di credito sono posteriori all'entrata in vigore a tutti e tre i provvedimenti di condono edilizio, è evidente che non ci sono i presupposti essenziali per poter accedere ad una eventuale domanda di condono.

Resta percorribile la FISCALIZZAZIONE dell'abuso edilizio, che è una procedura che consente di 'salvare' un abuso edilizio parziale, con la trasformazione dell'originaria demolizione in sanzione pecuniaria.

Partendo dall'art. 34, comma 3, del dpr 380/2001, che consente la fiscalizzazione dell'abuso edilizio mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria quando vi sia difformità parziale rispetto al titolo edilizio, e sussista il rischio che la demolizione della parte difforme possa arrecare pregiudizio alla parte conforme.

Il PRIMO PRESUPPOSTO dell'art. 34, comma 2, dpr 380/2001 è che siano stati superati sia i margini di tolleranza costruttiva ex art. 34-bis, dpr 380/2001 sia i limiti delle variazioni essenziali ex art. 32 TUE. I margini di tolleranza costruttiva sono stati superati in modo rilevante.

Il SECONDO PRESUPPOSTO dell'art. 34 comma 2 del dpr 380/2001 è che l'intervento di costruzione sia stato unitario, e abbia determinato la confusione delle varie parti di quanto edificato, conformi e difformi, in un'unica costruzione.

Nella fattispecie vi è stata contestualità tra i lavori conformi e quelli difformi.

Il TERZO PRESUPPOSTO dell'art. 34 comma 2 dpr 380/2001 è che vi sia il rischio di pregiudizi per la parte eseguita in conformità. Sono prese in considerazione evidentemente solo le ipotesi di cedimento riferite alla statica dell'intero edificio, ossia quelle implicanti il rischio di rovina del fabbricato nel suo complesso.

L'ABUSO RILEVANTE, la copertura realizzata strutturalmente e urbanisticamente difforme, con altezze di 160 cm (min) e 300 cm (max) a fronte di un titolo abilitativo che dichiarava 0.80 cm (min) e 220 cm (max), ed una destinazione d'uso residenziale a fronte di un titolo abilitativo che dichiarava sottotetto (non abitabile), dovrebbe essere demolito per ripristinare lo stato assentito.

Di fatto questo non è possibile, in quanto la struttura primaria in legno lamellare con cui è costituito il

tetto, costituisce anche la struttura del tetto della porzione di bifamiliare adiacente (altra proprietà).  
La demolizione del tetto comprometterebbe strutturalmente la porzione di bifamiliare adiacente.

Essendo verificati i tre presupposti dell'art. 34 comma 2 dpr 380/2001 si può procedere con la Fiscalizzazione degli abusi edilizi, essendoci solo parziali difformità e con pregiudizio della parte conforme.

Facendo ricorso all'art. 33, comma 2, del Testo Unico Edilizia (d.P.R. n. 380/2001) che prevede che "Qualora, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori".

Va evidenziato che in caso di fiscalizzazione, il REATO PENALE persiste e non è "sanato".

In questo contesto, infatti, la giurisprudenza conferma che la fiscalizzazione non costituisce un equivalente a ottenere la sanatoria edilizia tramite l'unica procedura di accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/01.

In sintesi:

Il rilascio del Permesso di Costruire 2908 del 22/10/2003 legittima l'immobile, per una superficie coperta complessiva di circa mq 98,75.

Di cui mq 98,75 al piano terra RESIDENZIALI, mq 100,00 al piano interrato NON Residenziali e mq 98,75 sottotetto NON Residenziali.

Allo stato attuale, l'immobile nella sua interezza, tra la porzione autorizzata, le parziali difformità d'uso del piano interrato, la totale difformità del piano primo-sottotetto presenta mq 98,75 al piano terra RESIDENZIALI, mq 100,00 al piano interrato NON Residenziali (di cui 54,00 in uso difforme) e mq 100,00 di sottotetto RESIDENZIALI.

L'immobile non presenta conformità all'Autorizzazione Sismica prot. 146727 del 30/09/2003, e non presenta Collaudo Strutturale.

Assenza di titolo edilizio e autorizzazione sismica del portico presente al piano terra, sui prospetti ovest e nord, il quale sviluppa mq 56,15.

La superficie massima di portico ammissibile, nel rispetto delle NTA sarebbe il 25% della superficie coperta, quindi  $mq\ 98,75 \times 0,25 = mq\ 24,6875$ .

Assenza di titolo edilizio e autorizzazione sismica per l'area piscina ( c.ca mq235,00) e la piscina stessa.

Assenza di titolo edilizio per la tettoia esterna di mq 24,00.

#### DETERMINAZIONE SANZIONE PECUNIARIA:

Dovendo quantificare la sanzione rispetto all'aumento di valore dell'immobile, in seguito all'abuso, si fa riferimento alle quotazioni OMI 1° semestre 2006.

Provincia: FROSINONE

Comune: CASSINO

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE CAIRA Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Ville e Villini - stato Normale - min. 950,00€/mq max. 1400,00€/mq.

Considerando che la valutazione riguarda una parte di immobile abusivo, composto da 3 camere e un bagno, realizzato con soffitti e travi in legno, pavimentazione in parquet essenza iroko, infissi in legno con doppio vetro e persiane in metallo, completo di impianti elettrico, termoidraulico e condizionamento, e con finiture valide. COEFFICIENTE 0.66

Mentre il sottotetto ipotizzato nel progetto depositato, non prevedeva impianti, partizioni, parquet, in quanto svolge la funzione di stenditoio, cantinola, rimessa. COEFFICIENTE 0.33

Per la valutazione attuale dell'immobile sono state considerate le quotazioni OMI 1° semestre 2024 per l'immobile in oggetto un valore MEDIO di 1225,00 €/mq.

Mentre a valutazione della sanzione pecuniaria, si considera rispetto alle quotazioni OMI 1° semestre 2006 per l'immobile in oggetto un valore MEDIO di 1175,00 €/mq.

Di conseguenza rispetto all'immobile autorizzato, il valore dell'immobile, con l'abuso, aumenta di mq  $(100,00 \times 0.66) \times 1175,00 \text{ €/mq} = 77550,00 \text{ euro}$

a cui defalcare il valore del sottotetto autorizzato con un valore stimato di 1175,00€/mq il valore del sottotetto è mq  $(100,00 \times 0.33) \times 1175,00 \text{ €/mq} = 38775,00 \text{ euro}$

$77550,00 - 38775,00 = \text{Euro } 38775,00$

Facendo ricorso all'art. 33, comma 2, del Testo Unico Edilizia ne consegue una Sanzione Pecuniaria relativa al solo abuso realizzato nel sottotetto di

$38775,00 \times 2 = \text{Euro } 77550,00$

#### SANABILITA' DEL PORTICO

A fronte di un portico di mq 56,15 realizzato senza titolo edilizio, è consentita la realizzazione di un portico nel rispetto delle NTA che sviluppa il 25% della superficie coperta, quindi mq  $98.75 \times 0.25 = \text{mq } 24,6875$ . Ne consegue

$56,15 \text{ mq realizzati} - 24,6875 \text{ mq ammissibili} = 31,4625 \text{ mq da demolire}$

32 mq di portico da demolire, smaltire e risanare.

-Oblazioni Art. 36

-Spese tecniche pratica edilizia abilitativa (SUE)

-Demolizione

-Smaltimento a discarica autorizzata

-Opere ripristino prospetti.

24 mq portico da autorizzare

-Spese tecniche pratica edilizia abilitativa (SUE, Open Genio, Rel. Geologica)

tale somma può indicativamente essere stimata in

Euro 9000,00

#### SANABILITA' DELL'AREA PISCINA

235 mq di area piscina e piscina da autorizzare.

-Oblazioni Art. 36

-Spese tecniche pratica edilizia abilitativa (SUE)

-Spese tecniche autorizzazione sismica (Open Genio, Rel. Geologica)

tale somma può indicativamente essere stimata in  
Euro 12000,00

#### INSANABILITA' DELLA TETTOIA

La tettoia di c.ca 24 mq per il ricovero auto, posta a ridosso del terrazzamento dell'area piscina, non autorizzata, non rispetta la distanza minima dai confini di proprietà.

Va rimossa e ripristinato lo stato dei luoghi.

-Rimozione

-Smaltimento a discarica autorizzata

tale somma può indicativamente essere stimata in

Euro 1000,00

#### SANABILITA' STRUTTURALE

La documentazione abilitativa dichiara una copertura in C.C.A. con tradizionale solaio a falde in travetti e pignatte, lo stato dei luoghi presenta un solaio in legno lamellare e tavolati. Il fabbricato non presenta Collaudo Strutturale, e una difformità strutturale rilevante.

-Rilievo strutturale

-Relazione Geologica

-Carotaggi e/o prove sclerometriche come previsto dalla NTC 2018

-Prove di laboratorio

-Verifica strutturale dell'intero fabbricato (fattibilità complessa, visto che siamo in presenza di una bifamiliare e non di un edificio isolato)

-Deposito Collaudo

tale somma può indicativamente essere stimata in

Euro 22000,00

Titolo abilitativo per aggiornare il fabbricato allo stato di fatto

-Ripristino del garage al piano interrato, e rimozione degli arredi Cucina Rustica

-Rilevo dello stato dei luoghi

-Deposito titolo abilitativo aggiornato allo stato dei luoghi.

tale somma può indicativamente essere stimata in

Euro 3000,00

Certificati Rispondenza ( esclusi costi di eventuali adeguamenti )

-ELETTRICO

-IDRAULICO

-TERMICO

tale somma può indicativamente essere stimata in

Euro 4500,00

#### SCHEMA DI STIMA FINALE IN SINTESI

-STIMA IMMOBILE STATO DI FATTO

+Euro 426581,75

- RISPONDENZA IMPIANTI

-Euro 4500,00

- DETERMINAZIONE SANZIONE PECUNIARIA:

-Euro 77550,00

- SANABILITA' DEL PORTICO

-Euro 9000,00

- SANABILITA' AREA PISCINA	-Euro 12000,00
- INSANABILITA' TETTOIA	-Euro 1 000,00
- SANABILITA' STRUTTURALE	-Euro 22000,00
- TITOLO ABILITATIVO	-Euro 3000,00

Valore Finale di Stima +Euro 297531,75

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.

Cassino, li 04/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bortone Rocco

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cassino (FR) - VIA CAPPELLUCCIA, SNC	348,23 mq	1.225,00 €/mq	€ 426.581,75	100,00%	€ 426.581,75
				Valore di stima:	€ 426.581,75

Valore di stima: € 426.581,75

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro RISPONDEZZA IMPIANTI	4500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica SANZIONE PENUNIARIA FISCALIZZAZIONE	77550,00	€
Altro SANABILITA' PORTICO	9000,00	€
Altro SANABILITA' AREA PISCINA	12000,00	€
Altro INSANABILITA' TETTOIA	1000,00	€
Altro SANABILITA' STRUTTURALE	22000,00	€
Altro TITOLO ABILITATIVO	3000,00	€

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.

Piedimonte San Germano, li 04/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bortone Rocco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA 76/2023 (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PIANTE CATASTO (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - RILIEVI PLANIMETRICI STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PIANTE E PROSPETTI PROGETTO AUTORIZZATO (Aggiornamento al 22/10/2003)

**LOTTO UNICO****• Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA CAPPELLUCCIA, SNC**

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione di proprietà, della Sig.ra:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Sant'Andrea del Garigliano (FR) il 20/11/1965 CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Disposto su 3 piani, di cui uno interrato, parte di una villa a schiera a tipologia bifamiliare, giace su un terreno in declivio, terrazzato per effetto della antropizzazione. La particella 468, in oggetto, confina a sud con restante porzione di bifamiliare distinta in catasto al foglio 1 particella 468 sub1, a ovest con le particelle 584 e 583, a nord con la particella 467 e a est con la particella 435, strada condominiale di cui diritti di proprietà pari a 1/12. L'area in cui è ubicato l'immobile si trova in una zona periferica della città di Cassino, in una frazione denominata Caira, distante dal centro città circa 5 km . L'immobile rilevato durante il sopralluogo, effettuato in data 11 ottobre 2023, ha una struttura in cemento armato e solaio di copertura in travi lamellari. Presenta 3 piani, di cui 2 fuori terra. -Un piano seminterrato, con un'ampia cucina rustica, ed un locale rimessa adiacente. Un disimpegno a servizio di un bagno, una lavanderia, una cantina ed il corpo scale per i piani superiori. A parte la cucina rustica che è illuminata e areata attraverso un'ampia finestra-balcone che si affaccia sulla rampa esterna, i restanti locali bagno, lavanderia, cantina presentano delle aperture finestrate verso l'intercapedine del piano interrato. -Un piano terra, con ingresso, soggiorno-pranzo, bagno, cucina abitabile, camera e corpo scala. Sul lato Ovest e Nord il piano terra presenta un portico esterno, accessibile sia dal soggiorno-pranzo, sia dalla cucina e dalla camera. Mentre sul lato Est, sul prospetto di ingresso è presente un balcone-marcia piede dal quale una scala esterna, di accesso, raccorda il declivio verso il l'accesso pedonale su strada. -Un piano secondo con copertura a falde e abbaini, con accesso sempre dal corpo scale interno, che presenta 3 camere e un bagno. Di queste, 2 camere e il bagno sono finestrate tramite porte-finestre poste sotto gli abbaini, mentre una camera presenta 2 velux. La porzione di villa bifamiliare in oggetto, è circondata su tre lati da un giardino attrezzato. Porzioni a verde e parti pavimentate per l'accesso pedonale e carrabile. All'esterno sul retro è presente un terrazzamento, a valle del quale è stata posta in opera una tettoia per la rimessa esterna delle auto. Mentre sul terrazzamento è stata realizzata una piscina interrata, relativi impianti e scala di accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile presenta un titolo abilitativo, Permesso di Costruire N. 2908 del 22/10/2003, relativo ai parametri urbanistici dettati dal Piano Particolareggiato, zona B2 "Frazione Caira" approvato con Delibera n. 49/8 del 07/07/1989. La particella identificata al foglio 1 particella 468, è libera da vincoli. Mentre una delle particelle "condominiali" di cui la Sig.ra: Fagnoli Giovanna Sira ha diritti di proprietà per 1/12, precisamente la p.la 435 presenta per una residua superficie un Vincolo Boschivo, dettato dal PTPR Regione Lazio.

**Prezzo base d'asta: € 297.531,75**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 297.531,75**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cassino (FR) - VIA CAPPELLUCCIA, SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	348,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato, curato nelle finiture e negli arredi, abitato e vissuto quotidianamente. Si presenta in buono stato sia nelle distribuzioni interne, sia nelle parti e servizi esterni. Bagni in ottimo stato. Vano scala rivestito in marmo, pedate di dimensioni ridotte e con presenza di "ventagli" che rendono l'utilizzo poco agevole. Tutti i vani al piano seminterrato presentano l'anomalia di non possedere finestre tradizionali con affacci a quota giardino, ma si servono dell'intercapedine per la ventilazione ed una parziale illuminazione indiretta. Solo la cucina rustica fruisce di una porta finestra che si affaccia sulla rampa esterna, con illuminazione e areazione naturale. Tutti i piani presentano impianto di riscaldamento, in alcuni ambienti sono stati posti in opera split per il condizionamento estivo. Sul retro del giardino, lato ovest, nella parte alta del declivio, su un'area terrazzata è presente un'area piscina, completa di finiture e impianti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile adibito a civile abitazione di proprietà, della Sig.ra:**** Omissis **** nata a Sant'Andrea del Garigliano (FR) il 20/11/1965 CF **** Omissis **** Disposto su 3 piani, di cui uno interrato, parte di una villa a schiera a tipologia bifamiliare, giace su un terreno in declivio, terrazzato per effetto della antropizzazione. La particella 468, in oggetto, confina a sud con restante porzione di bifamiliare distinta in catasto al foglio 1 particella 468 sub1, a ovest con le particelle 584 e 583, a nord con la particella 467 e a est con la particella 435, strada condominiale di cui diritti di proprietà pari a 1/12. L'area in cui è ubicato l'immobile si trova in una zona periferica della città di Cassino, in una frazione denominata Caira, distante dal centro città circa 5 km . L'immobile rilevato durante il sopralluogo, effettuato in data 11 ottobre 2023, ha una struttura in cemento armato e solaio di copertura in travi lamellari. Presenta 3 piani, di cui 2 fuori terra. -Un piano seminterrato, con un'ampia cucina rustica, ed un locale rimessa adiacente. Un disimpegno a servizio di un bagno, una lavanderia, una cantina ed il corpo scale per i piani superiori. A parte la cucina rustica che è illuminata e areata attraverso un'ampia finestra-basalcone che si affaccia sulla rampa esterna, i restanti locali bagno, lavanderia, cantina presentano delle aperture finestrate verso l'intercapedine del piano interrato. -Un piano terra, con ingresso, soggiorno-pranzo, bagno, cucina abitabile, camera e corpo scala. Sul lato Ovest e Nord il piano terra presenta un portico esterno, accessibile sia dal soggiorno-pranzo, sia dalla cucina e dalla camera. Mentre sul lato Est, sul prospetto di ingresso è presente un balcone-marciapiede dal quale una scala esterna, di accesso, raccorda il declivio verso il l'accesso pedonale su strada. -Un piano secondo con copertura a falde e abbaini, con accesso sempre dal corpo scale interno, che presenta 3 camere e un bagno. Di queste, 2 camere e il bagno sono finestrate tramite porte-finestre poste sotto gli abbaini, mentre una camera presenta 2 velux. La porzione di villa bifamiliare in oggetto, è circondata su tre lati da un giardino attrezzato. Porzioni a verde e parti pavimentate per l'accesso pedonale e carrabile. All'esterno sul retro è presente un terrazzamento, a valle del quale è stata posta in opera una tettoia per la rimessa esterna delle auto. Mentre sul terrazzamento è stata realizzata una piscina interrata, relativi impianti e scala di accesso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, in tutte le sue parti, risulta occupato dalla famiglia della Sig.ra **** Omissis **** Non risultano contratti di locazione.		