

Architetto PAOLO VENDITTI CTU
Via Vincenzo Bellini n.6
03100 FROSINONE
Tel. e Fax 0775 - 291038
Cell.: 368 - 3070833
E-mail: paolo.venditti@archiworldpec.it
E-mail: archpaolovenditti@gmail.com

TRIBUNALE DI FROSINONE

**SEZIONE EE.II.
G.E. DOTT. ANDREA PETTERUTI**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Architetto Paolo Venditti, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.**

promossa da

FINN SPV SRL
Codice fiscale: 12244340969
VIA VITTORIO BETTELONI N. 2
20121 - MILANO (MI)

contro

omissis
Codice fiscale: **omissis**
VIA **omissis**
omissis - omissis
Nato a **omissis** il **omissis**

omissis
Codice fiscale: **omissis**
VIA **omissis**
omissis - omissis
Nata a Frosinone **omissis** il **omissis**

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3-4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5-8
Dati Catastali	8
Precisazioni	8-9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9-10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10-11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12-14
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14-15
Riserve e particolarità da segnalare	16
ELENCO ALLEGATI	187
Riepilogo bando d'asta del LOTTO UNICO	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.	19

All'udienza del 18 dicembre 2024, il sottoscritto Arch. Paolo Venditti, con studio in Via Vincenzo Bellini, n. 6 a Frosinone (FR) 03100, email archpaolovenditti@gmail.com PEC paolo.venditti@archiworldpec.it Tel. e Fax 0775-291038, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al **G.E. Dott. Giampaolo Piro** del Tribunale di Frosinone, poi sostituito dall'01 aprile 2025 dal **G.E. Dott. Andrea Petteruti**.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pofi (FR) in VIA ROVERE n. 8, Piano T e S1 (Coord. Geografiche: 41°34'11.62" N e 13°23'43.60" E).

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in zona agricola con accesso da Via Rovere n. 8 (ex 3) nel Comune di Pofi, FR (Allegato 5 mappa catastale), distribuita tra il Piano Terra SUB. 3 (Allegato 6 Elaborato Planimetrico e planimetrie catastali) ed il Piano Seminterrato SUB. 2 della Particella 243 del Foglio 5 di Pofi. Dai rilievi effettuati nel sopralluogo del 28 gennaio 2025 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni alle Parti), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) di mq. 242,80 e Superficie Utile (S.U.) di mq. 190,95, oltre alla s.l. di mq. 22,90 dei due portici e di mq. 32,15 dei due balconi (Allegati 15 le planimetrie e Allegato 16 le foto dei rilievi).

La consistenza complessiva rilevata è così distribuita (Allegato 15 le planimetrie dei rilievi, Allegato 16 le foto dei rilievi e Allegato 17 le planimetrie dei rilievi con evidenziate le parti in difformità dal titolo edilizio):

. **il Piano Seminterrato** (altezza interna m. 3,00) per ingresso-soggiorno 1, cucina-pranzo 1, disimpegno, wc 1, cantina, letto 1, oltre al portico 1 con s.l. di mq. 11,45 (s.n.r. mq. 6,87), è caratterizzata da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del wc e parte della cucina-pranzo 1; le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia a gas all'esterno integrato con un camino posto nella cucina-pranzo 1.

. **il Piano Terra** (altezza interna m. 2,80) per ingresso 2, cucina-pranzo 2, soggiorno 2, bagno 2, letti 2, 3 e 4, oltre ai due balconi con s.l. di mq. 32,15 (s.n.r. mq. 19,29) ed al portico 2 con s.l. di mq. 11,45 (s.n.r. mq. 6,87), è caratterizzata da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno 2 e parte della cucina-pranzo 2; le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; i due balconi non sono pavimentati e non c'è la ringhiera parapetto; è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio per la caldaia all'esterno sul balcone ma che attualmente manca.

Il fabbricato originario e fatiscente in muratura fu costruito ante 1967, ed è stato totalmente ristrutturato con progetto intestato alla P.D.E. che ha ottenuto la Concessione Edilizia n. 13 del 09/04/1996 (Allegato 11) e Nulla Osta sismico del Genio Civile del 16.06.1994 Prot. 9248 Posiz. 1148/94 (Allegato 12). La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo pieni al P.T mentre è di blocchi di cemento pieni al P.S1; esternamente sono intonacate solo tre pareti del P.S1 ed una del P.T.; le finestre sono in alluminio con doppi vetri, le persiane sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è blindato, le porte di accesso dal vano scala sono in legno tamburato; la scala internamente non è intonacata e tinteggiata e non ha il rivestimento; la copertura è a padiglione con più falde.

Il fabbricato è servito dall'energia elettrica ed ha lo scarico dei residui tramite canalizzazioni a dispersione nei terreni di proprietà anche se nel Progetto era indicata la fossa imhoff.

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, quindi senza vincoli a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pofi (FR) in VIA ROVERE n. 8, Piano T e S1.

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 per 1/2)
Codice fiscale: **omissis**
VIA **omissis**
omissis - **omissis**
Nato a **omissis**, **omissis**, il **omissis**.

- **omissis** (Proprietà per 1/2)
Codice fiscale: **omissis**
VIA **omissis**
omissis - **omissis**
Nata a **omissis** il **omissis**.

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

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

CONFINI

Il fabbricato Particella 243 dove una parte è eseguita, confina

- . a Nord ed Ovest con i terreni non eseguiti Particelle 110 e 242 della P.D.E.;
- . a Sud ed Ovest con il terreno non eseguito Particella 242 della P.D.E.;
- . a Est con area graffiata 243 con distacco da Via Rovere.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di deposito s.n.r.	50,10 mq	65,60 mq	0,50	32,80 mq	3,00 m	S1
Cantina s.n.r.	25,60 mq	33,35 mq	0,50	16,68 mq	3,00 m	S1
Loggia	11,25 mq	11,45 mq	0,40	4,58 mq	3,00 m	S1
Abitazione	97,35 mq	121,30 mq	1	121,30 mq	2,80 m	TERRA
Balconi scoperti	31,15 mq	32,15 mq	0,40	12,86 mq	3,00 m	TERRA
Loggia	11,25 mq	11,45 mq	0,40	4,58 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				192,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,80 mq		

Per accedere alla porzione del fabbricato al Piano Terra SUB. 3, si deve obbligatoriamente passare dall'interno del Piano Seminterrato SUB. 2 e da questo alla scala interna in comune SUB. 1.

Per questo motivo il LOTTO predisposto è unico anche se con due zone distinte tra Piano Seminterrato e Terra. Si potrebbe eventualmente ipotizzare di accedere al Piano Terra SUB. 3 dalla scala interna, ma con accesso esterno dallo stesso Piano Terra.

Si deve anche considerare che anche la porzione di fabbricato al Piano 1, SUB. 4 non eseguito, per accedere deve passare all'interno dello stesso vano scala ma sempre dall'interno del Piano Seminterrato.

Le tipologie di destinazioni d'uso sono indicati sia nella parte "regolarità edilizia" che nella planimetria Allegato 17.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 01/07/1977	omissis di Agostino (nato a omissis , il omissis , c.f. omissis).	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 111 Categoria R Superficie catastale 300,00 mq
Dal 01/07/1977 al 01/07/1977	omissis di Agostino (nato a omissis , il omissis , c.f. omissis), diritti del concedente. omissis di Rocco (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) maritata omissis , diritti livellaria. omissis fu Paolo vedova N omissis , usufrutto parziale livello.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 243 Categoria R Superficie catastale 720,00 mq
Dal 01/07/1977 al 01/07/1977	omissis di Rocco (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) maritata omissis , diritti livellaria. omissis di Agostino (nato a omissis , il omissis , c.f. omissis), diritti del concedente.	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 110 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21.10 Reddito dominicale € 5,99 Reddito agrario € 5,45

Dal 01/07/1977 al 01/07/1977	omissis fu Filippo, diritti del concedente. omissis di Agostino (nato a omissis , il omissis , c.f. omissis), diritti livellario.	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 242 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 9.30 Reddito dominicale € 2,64 Reddito agrario € 2,40
Dal 01/07/1977 al 01/07/1984	da omissis (nato a omissis , il omissis , c.f. omissis) e da omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) a omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà e a omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà.	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 110 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21.10 Reddito dominicale € 5,99 Reddito agrario € 5,45
Dal 01/07/1977 al 01/07/1984	da omissis di Agostino (nato a omissis , il omissis , c.f. omissis), diritti del concedente; e da omissis di Rocco (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) maritata omissis , diritti livellaria; e da omissis fu Paolo vedova omissis , usufrutto parziale livello; a omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) livellario per 1/2; e a omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) livellaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 243 Categoria R Superficie catastale 720,00 mq
Dal 01/07/1977 al 01/07/1984	da omissis di Agostino (nato a omissis , il omissis , c.f. omissis), a omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà e a omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 111 Categoria R Superficie catastale 300,00 mq
Dal 01/07/1977 al 04/08/1984	da omissis fu Filippo, diritti del concedente, e da omissis di Agostino (nato a omissis , il omissis , c.f. omissis), livellario, a omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) livellario per 1/2 e a omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) livellario per 1/2.	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 242 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 9.30 Reddito dominicale € 2,64 Reddito agrario € 2,40
Dal 01/07/1984 al 04/08/1992	da omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà e da omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà, ai coniugi omissis indicato omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis)	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 110 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21.10 Reddito dominicale € 5,99 Reddito agrario € 5,45

	per 1/2 proprietà e omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà.	
Dal 01/07/1984 al 04/08/1992	da omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) livellario per 1/2 e a omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) livellario per 1/2; ai coniugi omissis indicato omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà e omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 243 Categoria R Superficie catastale 720,00 mq
Dal 01/07/1984 al 04/08/1992	da omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 livellario e da omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 livellario, ai coniugi omissis indicato omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà e omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà.	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 242 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 9,30 Reddito dominicale € 2,64 Reddito agrario € 2,40
Dal 01/07/1984 al 04/08/1992	da omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà e da omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà; ai coniugi omissis indicato omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà e omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 111 Categoria R Superficie catastale 300,00 mq
Dal 09/05/2008 al 09/05/2008	coniugi omissis indicato omissis (nato a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà e omissis (nata a omissis , il omissis , C.F. omissis) per 1/2 proprietà. Dichiarazione definitiva di fabbricato per COSTITUZIONE del 09/05/2008 Pratica n. FR164224 in Atti n. 2768.1/2008 con Tipo Mappale n. 155654 del 05/05/2008.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 243, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 99,00 mq Rendita € 232,41 Piano T
	coniugi omissis indicato omissis (nato a	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 243, Sub. 2 Categoria A3

Dal 09/05/2008 al 09/05/2008	<i>omissis</i>, il <i>omissis</i>, C.F. <i>omissis</i>) per 1/2 proprietà e <i>omissis</i> (nata a <i>omissis</i>, il <i>omissis</i>, C.F. <i>omissis</i>) per 1/2 proprietà. Dichiarazione definitiva di fabbricato per COSTITUZIONE del 09/05/2008 Pratica n. FR164224 in Atti n. 2768.1/2008 con Tipo Mappale n. 155654 del 05/05/2008.	Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 112,00 mq Rendita € 209,17 Piano S1
------------------------------	--	---

Il fabbricato è graffato con l'area Particella 243.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	243	2		A3	4	4,5	112,00 mq	209,17 €	S1	
	5	243	3		A3	4	5	99 mq	232,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale con I rilievi del sopralluogo.

Confrontando la situazione denunciata con l'accatastamento del Piano seminterrato SUB. 2 e del Piano Terra SUB. 3 del 2008.05.09 ultima situazione presentata (Allegato 6), e la situazione dei due Subalterni rilevata nel sopralluogo effettuato in data 2025.01.28 (Allegato 15), risultano delle differenze sia nel SUB. 2 al P.S1 che nel SUB. 3 al P.T.

Differenze che si rilevano dalle planimetrie dei detti rilievi (Allegati 15 e 17) dove in questa ultima sono evidenziate le parti in difformità rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato con la Concessione Edilizia n. 13/1996 del 09.04.1996 Prot. 2117. Andrà aggiornata la situazione catastale.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è suddiviso tra il Piano Seminterrato SUB. 2, il Piano Terra SUB. 3, che sono le porzioni eseguite; ma c'è anche la porzione al Piano 1 SUB. 4 non eseguita.

Il vano scala B.C.N.C. SUB. 1 consente dal suo interno l'accesso alle parti di fabbricato, solo che tale accesso è consentito, attualmente, solo passando dall'interno del Piano Seminterrato.

Per cui per accedere alla porzione del fabbricato al Piano Terra SUB. 3, si deve obbligatoriamente passare dall'interno del Piano Seminterrato SUB. 2 e da questo alla scala interna in comune SUB. 1.

Per questo motivo il LOTTO predisposto è unico anche se con due zone distinte tra Piano Seminterrato e Terra.

Si deve anche considerare che per accedere alla porzione di fabbricato al Piano 1, SUB. 4, non eseguito, si deve passare attualmente all'interno del vano scala ma sempre dall'interno del Piano Seminterrato e ciò perché il fabbricato era stato previsto per la famiglia della P.D.E.

Si potrebbe eventualmente ipotizzare di effettuare dei lavori anche strutturali per accedere dall'esterno direttamente al vano scala per il Piano Terra SUB. 3 come anche per il Piano 1 SUB. 4 non eseguito. In questo caso per consentirlo si deve realizzare una scala autonoma posta nel lato Nord ed accedere al vano scala.

Dal sopralluogo si è appreso che le modifiche all'abitazione sono state effettuate al P.S.1 vista l'impossibilità di una delle P.D.E. a fare le scale per cause di salute.

PATTI

Non risultano.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato, tipico in zona agricola anche se è stato completamente ristrutturato nel 1996/7 come si rileva dalle foto (Allegato 16), si trova in condizioni generali sufficienti infatti della muratura esterna sono intonacate solo tre pareti del P.S1 ed una del P.T.; le finestre sono in alluminio con doppi vetri, le persiane sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è blindato, le porte di accesso dal vano scala sono in legno tamburato; la scala internamente non è intonacata e tinteggiata e non ha il rivestimento; la copertura è a padiglione con più falde.

Il Piano Seminterrato SUB. 2, è in buone condizioni all'interno ed all'esterno.

Il Piano Terra SUB. 3, è in buone condizioni all'interno mentre all'esterno le murature non sono rifinite.

PARTI COMUNI

Le parti comuni individuate con il SUB. 1 B.C.N.C., sono la corte esterna ed il vano scala.

Questo ultimo attualmente consente l'accesso dall'interno dell'appartamento al Piano Seminterrato SUB. 2 ed alla parte di appartamento al Piano Terra SUB. 3, come anche all'appartamento al Piano 1 non eseguito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravami in tal senso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato totalmente ristrutturato con progetto che ha ottenuto la Concessione Edilizia n. 13 del 09/04/1996 (Allegato 11) e Nulla Osta sismico del Genio Civile del 16.06.1994 Prot. 9248 Posiz. 1148/94 (Allegato 12).

La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo pieni al P.T mentre è di blocchi di cemento pieni al P.S1; esternamente sono intonacate solo tre pareti del P.S1 ed una del P.T.; le finestre sono in alluminio con doppi vetri, le persiane sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è blindato, le porte di accesso dal vano scala sono in legno tamburato; la scala internamente non è intonacata e tinteggiata e non ha il rivestimento; la copertura è a padiglione con più falde.

Il fabbricato è servito dall'energia elettrica ed ha lo scarico dei residui tramite canalizzazioni a dispersione nei terreni di proprietà.

Le caratteristiche interne:

. il Piano Seminterrato (altezza interna m. 3,00) per ingresso-soggiorno 1, cucina-pranzo 1, disimpegno, wc 1,

cantina, letto 1, oltre al portico 1; è caratterizzata da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del wc 1 e parte della cucina-pranzo 1; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia a gas all'esterno integrato con un camino posto nella cucina-pranzo.

. il Piano Terra (altezza interna m. 2,80) per ingresso 2, cucina-pranzo 2, soggiorno 2, bagno 2, letti 2, 3 e 4, oltre ai due balconi ed al portico 2; è caratterizzata da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno 2 e parte della cucina-pranzo 2; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i due balconi non sono pavimentati e non hanno la ringhiera parapetto; è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio per la caldaia posta all'esterno sul balcone ma che attualmente manca.

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione al Piano Seminterrato SUB. 2 del fabbricato, è attualmente utilizzato dalla P.D.E.

La porzione al Piano Terra SUB. 3 del fabbricato è attualmente utilizzato dal figlio e dalla moglie della P.D.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1984 al 01/06/1984	da Sig.ra omissis (nata a omissis , il omissis , con C.F. omissis) i propri diritti di proprietà; da Sig. omissis (nato a omissis , il omissis , con C.F. omissis) i propri diritti di proprietà; al Sig. omissis (nato ad omissis , il omissis , C.F. omissis) i propri diritti di proprietà; alla Sig.ra omissis (nata a omissis , il omissis , con C.F. omissis) i propri diritti di proprietà. Beni in località Rovere del Comune di Pofi, costituito da terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale fatiscente di vani due ed accessori, il tutto per una superficie di mq. 3.760,00, distinto in catasto nel foglio 5 mappali 110, 111, 242, 243. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENZO D'ALESSANDRO di RIPI	01/06/1984	5947	918
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	30/07/1984		9870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/1984 al 04/08/1992	da Sig. omissis (nato ad omissis , il omissis , C.F. omissis) i diritti di proprietà dei beni personali; da Sig.ra omissis (nata a omissis , il omissis , con C.F. omissis) i diritti di	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANNAMARIA ORTOLAN	04/08/1992	41057	1895
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

proprietà dei beni personali; ai coniugi Sig. omissis (nato a omissis il omissis , con C.F. omissis) la proprietà di 1/2 dei beni; Sig.ra omissis (nata a omissis , il omissis , con C.F. omissis) la proprietà di 1/2 dei beni. Coniugi in regime di comunione legale dei beni: 1. fabb. rur. vani 2 e acc. P.T e 1 e terreno della sup. complessiva tra coperto e scoperto di mq. 720,00 in Catasto Terreni al FG. 5 Particella 243 fabbr. rur. mq. 420,00 e Particella 111 fabbr. rur. di mq. 300,00. 2. terreno della sup. complessiva di mq. 3.040,00 al FG. 5 Particella 110 di mq. 2.110,00 e Particella 242 di mq. 930,00. Codice Fiscale/P.IVA: DPRCSR57A29L290B	CONSERVATORIA DI FROSINONE	28/08/1992	14562	12209
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	FROSINONE	24/08/1992	3395	1V

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA LEGALE** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 30/05/2008
Reg. gen. 12328 - Reg. part. 2106
Importo: € 127.500,00
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro DE PERSIIS CESARE, DE PERSIS EMILIA
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio DONATO PASTORINO
Data: 27/05/2008
N. repertorio: 38919
N. raccolta: 20729

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 19/07/2024
Reg. gen. 13527 - Reg. part. 11023
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro **omissis** e **omissis**

NORMATIVA URBANISTICA

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 datata 08.11.1993, spedita al Comitato Regionale di Controllo in data 15.11.1993 prot. 7108, vengono approvate delle linee guida per "interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo o restauro o ripristini art. 31 L. 457/78 Lett. C) e D) anche mediante la demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente. Presa d'atto fattibilità.

Il P.R.G. è adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 02.12.2005, con modifiche ed approvazione dalla Giunta Regionale con Delibera D.R. n. 20 del 27.01.2015 con Allegato "A" pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio n. 12 del 10/02/2015. Approvazione definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 25/05/2015 (Reg. Pubbl. 228).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il progetto di ristrutturazione dell'esistente fatiscente fabbricato originario in muratura residenziale che fu costruito ante 1967, ha ottenuto la Concessione Edilizia n. 13 del 09/04/1996 (Allegato 11), e vista la prevista demolizione dell'esistente, per la costruzione del nuovo fabbricato fu previsto un piccolo spostamento dell'ubicazione sul terreno, con la seguente distribuzione:

. **il Piano Seminterrato (SUB. 2)**, con tre lati chiusi dal terreno, quindi interrato, a Nord, Sud e Est (verso Via Rovere) dove era prevista solo la zona fondazioni, mentre sul lato Sud del fabbricato erano previsti i servizi s.n.r. un locale garage ed un locale deposito-cantina.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati, è invece risultato che rispetto al Progetto approvato sono state apportate delle modifiche:

- il garage è diventato il letto 1, quindi variazione della destinazione d'uso da servizi ad abitazione (s.l. mq. 32,20 e s.u. mq. 24,40).

- il deposito-cantina è diventato l'ingresso-soggiorno 1, quindi variazione della destinazione d'uso da servizi ad abitazione (s.l. mq. 33,40 e s.u. mq. 25,70).

- nella zona fondazioni a Nord del fabbricato, che era prevista interamente interrata, è stato realizzato l'ampliamento per la cucina-pranzo 1 (s.l. mq. 33,35 e s.u. mq. 25,60);

- sempre nella zona fondazioni a Nord del fabbricato, vi sono i servizi s.n.r. il disimpegno 1 (s.l. mq. 2,32 e s.u. mq. 2,15), il wc 1 (s.l. mq. 5,50 e s.u. mq. 4,65) e la cantina 1 (s.l. mq. 11,45 ed s.n.r. mq. 6,87), tutti senza finestre.

- è stato realizzato il portico 1 s.n.r. (s.l. mq. 11,45 ed s.n.r. mq. 6,87).

. **il Piano Terra (SUB. 3)**, che aveva accesso dal vano scala, aveva la cucina, due camere letto, un bagno, una cucina-pranzo-soggiorno oltre ad un portico.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati, è invece risultato che rispetto al Progetto approvato sono state apportate delle modifiche:

- il portico è diventata la cucina-pranzo 2, quindi variazione della destinazione d'uso da servizi s.n.r. ad abitazione (s.l. mq. 31,00 ed s.u. mq. 25,70).

- è stato realizzato il portico 2 s.n.r. (s.l. mq. 11,45 e s.n.r. mq. 6,87). Si precisa che i balconi sono indicati nei prospetti del progetto approvato, ma che per errore di riporto grafico non sono invece indicati nella planimetria di piano.

. **il Piano 1 SUB. 4** non eseguito, ha accesso anche questo dal vano scala SUB. 1 che è bene comune tra le unità immobiliari (B.C.N.C.) inclusa l'area esterna di sedime del fabbricato.

Le parti modificate sono riportate ed evidenziate nelle planimetrie Allegato 17.

Oltre al fabbricato abitativo, sono state rilevate degli accessori di pertinenza costituiti da piccole strutture fatiscenti di tavolame e coperture a lamierati oltre ad un box da cantiere in lamierato. Questi accessori vista la

precarietà non sono stati inclusi nella valutazione anche perché insistenti nell'area in comune SUB. 1 "B.C.N.C." e che comunque sono facilmente smontabili.

Dagli accertamenti effettuati all'Ufficio Tecnico del Comune, per le parti modificate del progetto approvato con la Concessione Edilizia 13 del 1996, non risulta essere stata depositata, successivamente alla data del rilascio della Concessione Edilizia detta, né un progetto di Variante di quello principale e né istanza di sanatoria per la regolarizzazione, quindi le modifiche sono senza titoli edilizi che ne attestino la legittimità.

Visto che il fabbricato è in zona agricola, che non è in zona tutelata, che i proprietari non sono coltivatori diretti ai sensi e per gli effetti della L.R. 38-1999, il CTU in merito alla situazione rilevata delle parti eseguite del fabbricato, fa presente che alcune norme prevedono che:

1-P.T. per l'art. 55 comma 3-bis "criteri per l'edificazione in zona agricola" del D.P.R. 380-2001 e s.m.i., è consentito l'ampliamento igienico e funzionale dell'abitazione con la percentuale del 10% della superficie lorda del progetto approvato, ma che può essere considerata solo una volta. Quindi vista la S.L. approvata del solo Piano Terra ad abitazione di mq. 110,57 (inclusa la quota scala di piano perché concorre al calcolo), la percentuale di S.L. incrementale assentibile del 10% è di mq. 11,06.

2-P.T. per l'art. 34-bis "tolleranza costruttive" del D.P.R. 380-2001 e s.m.i., l'eventuale variazione del 5% della superficie utile del progetto approvato può essere considerata lecita per la Legge 105/2024 l'art. 1 di modifica dell'art. 34-bis. Quindi vista la S.U. approvata dell'abitazione di mq. 82,55, la percentuale lecita di S.U. del 5% è di mq. 4,13 (quindi mq. 4,13+10% per le murature, si ha una S.L. di mq. 4,54).

La somma della superficie lorda approvata di mq. 110,57 e di quella incrementale assentibile in deroga per le norme su indicate di mq. 15,60, restituisce **la S.L. legittima dell'abitazione al P.T. di mq. 126,17.**

La S.L. dell'abitazione del P.T. rilevata nel sopralluogo è di mq. 132,29 (inclusa la quota scala di piano perché concorre al calcolo come detto, anche se è B.C.N.C., visto che nel progetto approvato nel 1996 è stata giustamente considerata nel calcolo della consistenza complessiva), per cui decurtata da questa S.L. mq. 132,29 la S.L. di mq. 126,17, tra approvata ed assentibile in deroga come sopra indicato, residua la S.L. di mq. 6,12 oltre quella massima ammissibile. **Si precisa comunque che la S.L. effettiva del SUB. 3, esclusa la scala, è di mq. 121,30 che è quella considerata nella valutazione dell'immobile.**

Tale superficie di mq. 6,12 potrà essere regolarizzata, visto che le norme prevedono che per le variazioni di destinazione d'uso di "tipo orizzontale" cioè all'interno della stessa categoria funzionale, cioè residenziale, sono sempre consentite, si considera la sanzione del "triplo del costo di produzione" dove nei casi di edilizia residenziale, come in questo caso, si intende il "costo di costruzione" come indicato sempre all'art. 1 di modifica dell'art. 34 comma 2 della Legge 105/2024. Visto quanto previsto dalla norma, il CTU ha preso a riferimento il costo minimo elaborato dal Comune di Pofi con Delibera G.C. n. 49 del 06.06.2019 (Reg. Pubbl. 341 del 18.07.2019) nella quale è indicato tale costo di euro/mq 518,00. Per cui il triplo di tale costo sono euro 1.554,00 e per la S.L. detta di mq. 6,12, risulta **la sanzione della somma di euro 9.510,48.**

3-P.T. risulta il portico 2 abusivo (s.l. mq. 11,45 e s.n.r. mq. 6,87), il quale essendo s.n.r. verrà regolarizzato con sanzione con una SCIA Edilizia in Sanatoria visto che è in variante alla Concessione Edilizia 13 del 1996.

4-P.T. nella facciata a Ovest risulta essere stata predisposta una porta per il futuro accesso diretto dall'esterno, ovviamente con realizzazione di una scala esterna autonoma. Tale modifica rientra tra quelle di cui della Legge 105/2024 art. 1 di modifica dell'art. 34 bis dopo il comma 2.

5-P.S.1. risulta che sia stata variata la scala prolungando la stessa dal Piano Terra al Seminterrato. Per cui visto che è già realizzata e che è di fatto interrata e non costituisce cubatura abitativa, per regolarizzarla si deve procedere con una SCIA Edilizia in Sanatoria con sanzione visto che è in variante alla Concessione Edilizia 13 del 1996.

6-P.S.1. la zona cantina, wc e disimpegno creati interrati, essendo s.n.r. non costituiscono cubature come peraltro si riscontra nel Progetto approvato che non ha incluso per il calcolo della consistenza la detta zona servizi prevista, ma visto che sono già realizzati si deve procedere con una SCIA Edilizia in Sanatoria con sanzione visto che è in variante alla Concessione Edilizia 13 del 1996.

7-P.S.1. la cucina-pranzo 1, che costituisce una parte di abitazione ma che non era prevista, è in variante alla detta Concessione Edilizia 13 del 1996, e che è un aumento di cubatura non sanabile, per cui si prevede che sia ripristinata la destinazione a s.n.r., perché con tale soluzione può rientrare nelle percentuali di dotazione

massima della s.n.r. e cioè del 25% della superficie del lotto di terreno. Anche in questo caso andrà considerata la sanzione come superficie non residenziale. Non si ipotizza la demolizione o la chiusura della stessa zona visto che da questa si accede ai servizi interrati.

8-P.S.1. i due locali garage e cantina-deposito (s.l. mq. 32,20 e s.u. mq. 24,40) per i quali ne è stata variata la destinazione d'uso ad abitazione, si ipotizza di ripristinare le funzioni a servizi (garage, cantina-deposito) del Progetto approvato. Anche in questo caso, visto che i lavori sono stati effettuati per la variazione d'uso, sarà da considerare la sanzione. Mentre per i costi stimati in modo preventivo per il ripristino, questi assommano ad euro 3.500,00. Si precisa che nella valutazione degli immobili si farà riferimento a questa soluzione.

9-P.S.1. il portico 1 risulta abusivo (s.l. mq. 11,45 e s.n.r. mq. 6,87), ma essendo s.n.r. verrà regolarizzato con una SCIA Edilizia in Sanatoria con sanzione visto che è in variante alla Concessione Edilizia 13 del 1996.

10-PT. Su P.1. per consentire un accesso autonomo all'appartamento non esecutato posto al Piano 1 SUB. 4, si dovrà considerare che l'accesso avvenga non più dall'interno del Piano S1, che di fatto attualmente è una servitù per il P.S1, ma da un accesso realizzato sulla parte Ovest del fabbricato, dove è presente il vano scala. Infatti dal pianerottolo interpiano tra il P.T ed il P.1, si può effettuare anche senza troppe difficoltà l'accesso detto, visto che è presente già una finestra, per cui rimossa la parte di parapetto di muratura, si avrebbe il vano porta, e da qui con scala in ferro di collegamento con il terreno quasi a livello poco distante, si potrebbe accedere, appunto al P.1. I costi stimati dal CTU per i lavori, sinteticamente e preventivamente (porzione di scala in ferro, fondazione, parapetto, collegamenti al fabbricato) sono dell'importo di euro 4.500,00 (costi che saranno da rivalutare alla data effettiva dei lavori, visto che i costi dalla data della presente perizia subiranno sicuramente delle variazioni). In questo caso necessita un Progetto a tal fine predisposto con regolare istanza al Comune per il titolo edilizio ed al Genio Civile per l'Autorizzazione sismica con i relativi costi tecnici e diritti amministrativi.

Per la regolarizzazione delle variazioni di cui ai punti indicati da 1 a 9, visto che andrà presentata una SCIA edilizia in Sanatoria che li comprenderà tutti, la sanzione di euro 1.000,00 è da versare onnicomprensiva per tutte le varianti per una pratica unica con il Comune. Restano comunque i diversi importi attribuiti a ogni tipologia di variazione così come indicati, che assommano ad un totale di euro 17.510,48, approssimati ad euro 17.510,00, per un totale complessivo di euro 18.510,00 della quale si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

Ricorda che oltre all'importo delle sanzioni indicate saranno da tenere presente eventuali ulteriori oneri da versare al Comune che verrà interpellato dall'aggiudicatario in tal senso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non risulta il collaudo strutturale depositato al Genio Civile come indicato nella nota dell'ufficio Allegato 10.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N. 1** - Porzione d'immobile per civile abitazione ubicato a Pofi (FR) in VIA Rovere n. 8 (ex 3), Piano Terra e S.1, in zona agricola (Allegato 5 mappa catastale), distribuita tra il Piano Seminterrato SUB. 2 ed il Piano Terra SUB. 3 (Allegato 6 Elaborato Planimetrico e planimetrie catastali) della Particella 243 del Foglio 5 di Pofi. Dai rilievi effettuati nel sopralluogo del 28 gennaio 2025 (Allegato 1

verbale e Allegato 2 comunicazioni alle Parti), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) di mq. 242,80 e Superficie Utile (S.U.) di mq. 190,95, oltre alla s.l. di mq. 22,90 dei due portici e di mq. 32,15 dei due balconi (Allegati 15 le planimetrie e Allegato 16 le foto). La consistenza complessiva rilevata è così distribuita (Allegato 15 le planimetrie dei rilievi, Allegato 16 le foto dei rilievi e Allegato 17 le planimetrie dei rilievi con evidenziate le porzioni abusive sanabili e non):

il Piano Seminterrato (altezza interna m. 3,00) per ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno 1, cantina, letto 1, oltre al portico 1 con s.l. di mq. 11,45 (s.n.r. mq. 6,87); è caratterizzata da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e parte della cucina-pranzo; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia a gas all'esterno integrato con un camino posto nella cucina-pranzo.

il Piano Terra (altezza interna m. 2,80) per ingresso 2, cucina-pranzo 2, soggiorno 2, bagno 2, letti 2, 3 e 4, oltre ai due balconi con s.l. di mq. 32,15 (s.n.r. mq. 19,29) ed al portico 2 con s.l. di mq. 11,45 (s.n.r. mq. 6,87); è caratterizzata da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno 2 e parte della cucina-pranzo 2; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i due balconi non sono pavimentati; è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio per la caldaia all'esterno sul balcone ma che attualmente manca. Il fabbricato originario e fatiscente in muratura fu costruito ante 1967, ed è stato totalmente ristrutturato con progetto intestato alla P.D.E. che ha ottenuto la Concessione Edilizia n. 13 del 09/04/1996 (Allegato 11) e Nulla Osta sismico del Genio Civile del 16.06.1994 Prot. 9248 Posiz. 1148/94 (Allegato 12). La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo pieni al P.T. mentre è di blocchi di cemento pieni al P.S1; esternamente sono intonacate solo tre pareti del P.S1 ed una del P.T.; le finestre sono in alluminio con doppi vetri, le persiane sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è blindato, le porte di accesso dal vano scala sono in legno tamburato; la scala internamente non è intonacata e tinteggiata e non ha il rivestimento; la copertura è a padiglione con più falde. Il fabbricato è servito dall'energia elettrica ed ha lo scarico dei residui tramite canalizzazioni a dispersione nei terreni di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 243, Sub. 2, Categoria A3 e Sub. 3, Categoria A3.

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

Valore di stima del bene: € 86.760,00

Per la valutazione della porzione d'immobile eseguita, e per attribuire un congruo e più attinente valore attuale della stessa, si è tenuto conto delle condizioni generali dell'intero fabbricato, delle sue caratteristiche strutturali, della qualità e delle rifiniture interne ed esterne, delle caratteristiche della zona di ubicazione periferica dal centro ed agricola del PRG. Sono state considerate le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, e le valutazioni attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, Il semestre 2024, che prevede per i fabbricati per civili abitazioni ancorché di tipo economiche, il valore minimo di Euro/mq. 340,00 e massimo di Euro/mq. 490,00.

Il CTU visto lo stato di conservazione dell'immobile in generale e dei due SUB. 2 e 3, ha considerato congruo prendere a riferimento il valore di Euro/mq. 450,00; ricorda che alle superfici degli accessori sono state applicate le previste riduzione per l'omogeneizzazione alla superfice commerciale come dalle Norme di riferimento tra le quali UNI 17533 del 2011 e D.P.R. 138/1998.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 1 - Porzione d'immobile Pofi (FR) in VIA ROVERE 8, Piano T, S1	192,80 mq	450,00 €/mq	€ 86.760,00	100,00%	€ 86.760,00
Valore di stima:					€ 86.760,00

Nelle ricerche effettuate agli Enti preposti quindi Catasto, Conservatoria, Genio Civile, Comune, ed anche col Notaio Ortolan, si è rilevata purtroppo una mancanza di risposta in termini ragionevolmente brevi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune, anche se sono stati effettuati diversi incontri con il personale dello stesso Ufficio.

Infatti la prima richiesta del CTU è del 28 febbraio 2025, con sollecito del 12 maggio 2025, per avere risposta solo il 26 maggio 2025 (Allegati 9). Peraltro nella risposta è evidenziato che al momento attuale il Comune non è in grado di fornire documenti inerenti il regolare progetto depositato ed approvato, ciò perché l'archivio dove il Comune custodiva i documenti è stato spostato diverse volte in differenti locali, come rappresentato verbalmente dal personale dello stesso Ufficio negli incontri e come indicato nella pec di risposta del Comune.

La copia della Concessione Edilizia n. 13 del 09 aprile 1996 Prot. 2117 del Progetto del 1994, come detto regolare, è stata fornita dalla P.D.E., mentre alcuni documenti inerenti lo stesso Progetto sono stati reperiti al Genio Civile tramite l'accesso agli atti (Allegati 10).

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

Frosinone, 03 giugno 2025.

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



- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - COMUNICAZIONI ALLE PARTI (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - COMUNICAZIONI CON G.E. PROVVEDIMENTI (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ACCESSO ATTI DIREZ. PROV.LE TERRITORIO SERVIZI CATASTALI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - MAPPA VEGIS (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE DEI SUB. 2 E 3 (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - DENUNCIA DEL FABBRICATO CON DOCFA 09/01/2013 (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE TERRENI 243, 242, 110 E 111 E FABBRICATI 243 SUB. 1, 2 E 3 (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI DEL COMUNE DI POFI (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI DELL'EX GENIO CIVILE DI FROSINONE (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - N. 13 DEL 09/04/1996 PROT. 2117 (Aggiornamento al 27/05/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - GENIO CIVILE N.O. POSIZ. 1148-94 PROT. 9248 del 30/05/1994 (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA NOTAIO D'ALESSANDRO REP 5947 RACC. 918 del 01/07/1984 (Aggiornamento al 27/05/2025)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA NOTAIO ORTOLAN DI FROSINONE REP. 41057 RACC. 1895 del 04/08/1992 (Aggiornamento al 27/05/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - PLANIMETRIE DEL SUB. 2 AL PIANO S1 E DEL SUB. 3 AL P. TERRA (Aggiornamento al 27/05/2025)
- ✓ N° 16 Foto - FOTO DEI RILIEVI DEL PIANO S1 SUB 2 E DEL PIANO TERRA SUB. 3 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - PLANIMETRIE DEI RILIEVI CON EVIDENZIATE LE PARTI DIFFORMI DAL PROGETTO DEL 1994 (Aggiornamento al 27/05/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile per civile abitazione ubicato a Pofi (FR) in VIA Rovere n. 8 (ex 3), Piano Terra e S.1, in zona agricola (Allegato 5 mappa catastale), distribuita tra il Piano Seminterrato SUB. 2 ed il Piano Terra SUB. 3 (Allegato 6 Elaborato Planimetrico e planimetrie catastali) della Particella 243 del Foglio 5 di Pofi. Dai rilievi effettuati nel sopralluogo del 28 gennaio 2025 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni alle Parti), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) di mq. 242,80 e Superficie Utile (S.U.) di mq. 190,95, oltre alla s.l. di mq. 22,90 dei due portici e di mq. 32,15 dei due balconi (Allegati 15 le planimetrie e Allegato 16 le foto). La consistenza complessiva rilevata è così distribuita (Allegato 15 le planimetrie dei rilievi, Allegato 16 le foto dei rilievi e Allegato 17 le planimetrie dei rilievi con evidenziate le porzioni abusive sanabili e non):

- **il Piano Seminterrato** (altezza interna m. 3,00) per ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno 1, cantina, letto 1, oltre al portico 1 con s.l. di mq. 11,45 (s.n.r. mq. 6,87); è caratterizzata da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e parte della cucina-pranzo; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia a gas all'esterno integrato con un camino posto nella cucina-pranzo.

- **il Piano Terra** (altezza interna m. 2,80) per ingresso 2, cucina-pranzo 2, soggiorno 2, bagno 2, letti 2, 3 e 4, oltre ai due balconi con s.l. di mq. 32,15 (s.n.r. mq. 19,29) ed al portico 2 con s.l. di mq. 11,45 (s.n.r. mq. 6,87); è caratterizzata da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno 2 e parte della cucina-pranzo 2; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i due balconi non sono pavimentati; è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio per la caldaia all'esterno sul balcone ma che attualmente manca.

Il fabbricato originario e fatiscente in muratura fu costruito ante 1967, ed è stato totalmente ristrutturato con progetto intestato alla P.D.E. che ha ottenuto la Concessione Edilizia n. 13 del 09/04/1996 (Allegato 11) e Nulla Osta sismico del Genio Civile del 16.06.1994 Prot. 9248 Posiz. 1148/94 (Allegato 12). La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo pieni al P.T. mentre è di blocchi di cemento pieni al P.S1; esternamente sono intonacate solo tre pareti del P.S1 ed una del P.T.; le finestre sono in alluminio con doppi vetri, le persiane sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è blindato, le porte di accesso dal vano scala sono in legno tamburato; la scala internamente non è intonacata e tinteggiata e non ha il rivestimento; la copertura è a padiglione con più falde. Il fabbricato è servito dall'energia elettrica ed ha lo scarico dei residui tramite canalizzazioni a dispersione nei terreni di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 243, Sub. 2, Categoria A3 e Sub. 3, Categoria A3.

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

Destinazione urbanistica: Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 08.11.1993, spedita al Comitato Regionale di Controllo in data 15.11.1993 prot. 7108, vengono approvate delle linee guida per "interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo o restauro o ripristini art. 31 L. 457/78 Lett. C) e D) anche mediante la demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente. Presa d'atto fattibilità. Il P.R.G. è adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 02.12.2005, con modifiche ed approvazione dalla Giunta Regionale con Delibera D.R. n. 20 del 27.01.2015 con Allegato "A" pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio n. 12 del 10/02/2015. Approvazione definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 25/05/2015 (Reg. Pubbl. 228).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2024 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - VALORE DI VENDITA EURO € 68.250,00 (DATO DAL VALORE DI PERIZIA DI EURO € 86.760,00 DECURTATO DI EURO 18.510,00 DEI COSTI DELLE SANZIONI E ONERI DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI DIFFORMITA' EDILIZIE)**

Bene N. 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Pofi (FR) in VIA Rovere n. 8, Piano Terra e S.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 243, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 243, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	192,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato, tipico in zona agricola anche se è stato completamente ristrutturato nel 1996/7 come si rileva dalle foto (Allegato 16), si trova in condizioni generali sufficienti infatti della muratura esterna sono intonacate solo tre pareti del P.S1 ed una del P.T.; le finestre sono in alluminio con doppi vetri, le persiane sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è blindato, le porte di accesso dal vano scala sono in legno tamburato; la scala internamente non è intonacata e tinteggiata e non ha il rivestimento; la copertura è a padiglione con più falde. Il Piano Seminterrato SUB. 2, è in buone condizioni all'interno ed all'esterno. Il Piano Terra SUB. 3, è in buone condizioni all'interno mentre all'esterno le murature non sono rifinite.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato per civile abitazione in zona agricola con accesso da Via Rovere n. 8 (ex 3) nel Comune di Pofi, FR (Allegato 5 mappa catastale), distribuita tra il Piano Seminterrato SUB. 2 ed il Piano Terra SUB. 3 (Allegato 6 Elaborato Planimetrico e planimetrie catastali) della Particella 243 del Foglio 5 di Pofi. Dai rilievi effettuati nel sopralluogo del 28 gennaio 2025 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni alle Parti), risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) di mq. 242,80 e Superficie Utile (S.U.) di mq. 190,95, oltre alla s.l. di mq. 22,90 dei due portici e di mq. 32,15 dei due balconi (Allegati 15 le planimetrie e Allegato 16 le foto). La consistenza complessiva rilevata è così distribuita (Allegato 15 le planimetrie dei rilievi, Allegato 16 le foto dei rilievi e Allegato 17 le planimetrie dei rilievi con evidenziate le porzioni abusive sanabili e non): . il Piano Seminterrato (altezza interna m. 3,00) per ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno 1, cantina, letto 1, oltre al portico 1 con s.l. di mq. 11,45 (s.n.r. mq. 6,87); è caratterizzata da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e parte della cucina-pranzo; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia a gas all'esterno integrato con un camino posto nella cucina-pranzo. . il Piano Terra (altezza interna m. 2,80) per ingresso 2, cucina-pranzo 2, soggiorno 2, bagno 2, letti 2, 3 e 4, oltre ai due balconi con s.l. di mq. 32,15 (s.n.r. mq. 19,29) ed al portico 2 con s.l. di mq. 11,45 (s.n.r. mq. 6,87); è caratterizzata da pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno 2 e parte della cucina-pranzo 2; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i due balconi non sono pavimentati; è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio per la caldaia all'esterno sul balcone ma che attualmente manca. Il fabbricato originario e fatiscente in muratura fu costruito ante 1967, ed è stato totalmente ristrutturato con progetto intestato alla P.D.E. che ha ottenuto la Concessione Edilizia n. 13 del 09/04/1996 (Allegato 11) e Nulla Osta sismico del Genio Civile del 16.06.1994 Prot. 9248 Posiz. 1148/94 (Allegato 12). La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo pieni al P.T mentre è di blocchi di cemento pieni al P.S1; esternamente sono intonacate solo tre pareti del P.S1 ed una del P.T.; le finestre sono in alluminio con doppi vetri, le persiane sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è blindato, le porte di accesso dal vano scala sono in legno tamburato; la scala internamente non è intonacata e tinteggiata e non ha il rivestimento; la copertura è a padiglione con più falde. Il fabbricato è servito dall'energia elettrica ed ha lo scarico dei residui tramite canalizzazioni a dispersione nei terreni di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	La porzione al Piano Seminterrato SUB. 2 del fabbricato, è attualmente utilizzato dalla P.D.E. La porzione al Piano Terra SUB. 3 del fabbricato è attualmente utilizzato dal figlio e dalla moglie della P.D.E.		