
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 555.456,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via degli Ulivi snc, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°37'40.1"N 13°20'38.4"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, indipendente, ubicata in una zona semicentrale del comune di Frosinone, precisamente in Via degli Ulivi, una traversa di Via America Latina, a circa 3 Km di distanza sia dal Centro storico della città che dalla zona commerciale intesa come l'area circostante la Via Aldo Moro.

L'immobile è inserito in un contesto urbano ad alta densità edilizia, ed a prevalente destinazione residenziale. Il compendio è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato, percorrendo la viabilità principale e secondaria, sia con trasporto pubblico urbano viste le fermate delle linee dei bus urbani presenti lungo la Via principale Via America Latina, a poca distanza dall'immobile. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante distante circa 2 km.

Nelle vicinanze del fabbricato, sono presenti servizi essenziali per la collettività quali: scuole, supermercato, farmacia.

L'immobile di cui trattasi, come anticipato in premessa, è una civile abitazione, indipendente, articolata su quattro livelli fuori terra, la cui edificazione risale presumibilmente agli inizi degli anni '90. Ad esso si accede da due ingressi, uno carrabile ed uno pedonale, situati lungo via degli Ulivi, che permettono l'ingresso all'interno della corte ad uso esclusivo della porzione immobiliare, a piano sottostrada e terra.

Dal punto di vista distributivo, l'unità residenziale è così organizzata:

- piano sottostrada: angolo cottura, ripostiglio, un ampio vano ad uso soggiorno, due stanze, un locale idrico, un bagno;
- piano terra: cucina, salone, bagno, ripostiglio;
- piano primo: quattro vani ad uso camere da letto, due bagni, disimpegno, balcone;
- piano secondo: un unico ampio vano;

I quattro piani sono collegati tra loro da una serie di rampe di scale interne.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via degli Ulivi snc, piano S1-T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 31 mappale 471 (OVEST);

Foglio 31 mappale 1548 (SUD);

Foglio 31 mappale 1526 (NORD);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	101,37 mq	123,66 mq	0.5	61,83 mq	2,85 m	S1
Box	29,70 mq	36,43 mq	0.25	9,11 mq	2,60 m	S1
Cortile	103,22 mq	103,22 mq	0.1	10,32 mq	0,00 m	S1
Abitazione	101,52 mq	130,08 mq	1	130,08 mq	2,85 m	T
Balcone scoperto	32,67 mq	32,67 mq	0.3	9,80 mq	0,00 m	T
Abitazione	66,32 mq	75,62 mq	1	75,62 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	25,83 mq	25,83 mq	0.3	7,75 mq	0,00 m	1
Giardino	170,70 mq	170,70 mq	0.1	17,07 mq	0,00 m	T
Portico	3,89 mq	3,89 mq	0.3	1,17 mq	2,85 m	T

Lavatoio	20,43 mq	27,53 mq	0.5	13,77 mq	2,55 m	1
Stenditoio	21,65 mq	25,98 mq	0.5	12,99 mq	2,55 m	1
Soffitta	62,10 mq	75,75 mq	0,20	15,15 mq	1,60 m	2
Totale superficie convenzionale:				364,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				364,66 mq		

La superficie commerciale di un immobile, è un valore virtuale utilizzato per stimarne il valore base, moltiplicandolo con il valore unitario per metro quadro, al fine di ottenere il più probabile valore di stima.

Il principio adottato per il calcolo della superficie commerciale, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Secondo tale principio, la superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, risultando dalla sommatoria delle seguenti superfici:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie;

Le pertinenze si dividono in dirette e indirette.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non viene tenuto conto dei seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Nel caso in esame, constatata l'esistenza di irregolarità di tipo urbanistico, tema ampiamente argomentato all'interno del capitolo dedicato alla regolarità edilizia, la superficie commerciale è stata determinata prendendo in considerazione le destinazioni d'uso autorizzate dal titolo edilizio di legittimità, tenendo in debito conto la sanabilità di alcuni abusi, e la necessità di ripristino dello stato luoghi nei casi di insanabilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2008 al 27/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1525, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 16 vani Rendita € 198.319,00 Piano S1-T-1-2

Dal 27/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1525, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 16 vani Rendita € 198.319,00 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1525, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 16 vani Rendita € 1.983,19 Piano S1-T-1-2

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone e dalle risultanze catastali, è stato verificato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	31	1525	4		A7	1	16 vani	417 mq	1983,19 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, svoltosi in data 23/02/2023, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale, in atti dal 24/08/2007 prot. FR0336884.

Le difformità rilevate, rispetto a quanto graficizzato in planimetria, sono le seguenti:

- Al piano sottostrada, una diversa destinazione d'uso degli ambienti e della loro distribuzione, l'altezza utile interna pari a 2,60 mt contrariamente ai 2,85 mt dichiarati in planimetria.
- Al piano terra una diversa destinazione d'uso degli ambienti e della loro distribuzione;
- Al piano primo una diversa distribuzione degli ambienti;
- Al piano secondo una diversa destinazione d'uso degli ambienti e della loro distribuzione;

Per maggior evidenza delle difformità rilevate, sono state allegate all'elaborato peritale, le planimetrie dell'immobile redatte previo rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, con l'esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Ai fini della regolarizzazione, si rende necessario l'aggiornamento della scheda catastale i cui costi sono quantificabili in circa euro 2.000,00

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

In sede di sopralluogo, eseguito in data 23/02/2023, è stato verificato che l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia, composta dal marito Sig. **** Omissis **** e dai figli. E' bene segnalare che in data 17/06/2022, al prot. 747, il Sig. **** Omissis ****, marito della parte esecutata, depositava presso i competenti Uffici dell'Azienda Sanitaria locale distretto A e C, richiesta di riconoscimento colonia felina e sterilizzazione dei gatti presenti presso l'immobile in Via degli Ulivi, in numero 6 maschi adulti, 11 femmine adulte e 5 cuccioli, per l'accesso al programma di limitazione delle nascite ai sensi della L. 281/91, L.R. 34/97, e D. Reg.43/10.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 23/02/2023, è stato verificato che l'immobile oggetto di procedura esecutiva versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Sono riscontrabili, tuttavia, in alcune porzioni della residenza, segni di vetustà e mancata manutenzione, ovvero presenza di muffe e conseguente ammaloramento della tinteggiatura interna soprattutto sulle pareti al piano sottostada ed a soffitto del piano secondo.

Leggeri ammaloramenti di intonaco e tinteggiatura si riscontrano anche sulle facciate esterne.

PARTI COMUNI

L'immobile di cui trattasi, è indipendente e non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Presso l'UTC del comune di Frosinone (FR), è stato verificato che l'immobile non è gravato da usi civici, o da vincoli di livello.

Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Marina Stirpe, risulta la trascrizione di un vincolo a favore dell'amministrazione comunale di Frosinone, a rogito del notaio Mattia Marini in data 19 dicembre 1986 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Frosinone in data 7 gennaio 1987 al numero 182 del reg. part.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi, come anticipato in premessa, è una civile abitazione, indipendente, su quattro livelli fuori terra, la cui edificazione risale agli inizi degli anni '90.

All'unità immobiliare si accede da due ingressi, uno carrabile ed uno pedonale, situati lungo via degli Ulivi, che permettono l'ingresso all'interno della corte ad uso esclusivo della porzione immobiliare a piano sottostrada e terra.

Dal punto di vista distributivo, l'unità residenziale è così organizzata:

- piano sottostrada: angolo cottura, un ripostiglio, un ampio vano ad uso soggiorno, due stanze, un locale idrico, un bagno, corte pavimentata, garage;
- piano terra: cucina, salone, bagno, ripostiglio, corte giardinata;
- piano primo: quattro vani ad uso camere da letto, due bagni, disimpegno, balcone;
- piano secondo: un unico ampio vano;

I quattro piani sono collegati tra loro da una serie di rampe di scale interne.

La struttura del fabbricato è del tipo " a telaio", con travi e pilastri in calcestruzzo armato. I solai di interpiano sono realizzati con struttura in laterocemento, così come quello di copertura, che si presenta a falde inclinate rifinite con coppi in laterizio.

Le pareti interne sono realizzate con blocchi di laterizio forato e rifinite ad intonaco e tinteggiatura, ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina che si presentano rivestite con piastrelle di grès.

I pavimenti di tutti gli ambienti ai vari piani, sono rivestiti con listoni di parquet, ad eccezione dei pavimenti dei bagni, che sono rifiniti con piastrelle di grès di vari colori e dimensioni. Anche i gradini delle scale sono interamente rivestiti in legno.

I serramenti sono in legno con vetro termico e sistemi oscuranti con persiane in alluminio.

Dal punto di vista impiantistico, l'edificio è dotato di sistema di riscaldamento a pavimento e raffrescamento, alimentati, rispettivamente, da due caldaie a condensazione e pompa di calore. Per la produzione di acqua calda, sono presenti in copertura, due pannelli solari termici. L'abitazione è inoltre dotata di: un sistema di aspirazione centralizzato tipo "Disan", quattro deumidificatori, ed un sistema di irrigazione per il giardino.

Tutte le componenti impiantistiche si trovano all'interno dell'intercapedine al piano sottostrada, adibita a locale tecnico.

L'intero lotto di proprietà è delimitato da muri di recinzione realizzati con blocchi di calcestruzzo a vista sormontati da una balustra metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia, composta dal marito Sig. **** Omissis **** e dai figli.

E' bene segnalare che in data 17/06/2022, al prot. 747, il Sig. **** Omissis ****, marito della parte esecutata, depositava presso i competenti Uffici dell'Azienda Sanitaria locale distretto A e C, richiesta di riconoscimento colonia felina e sterilizzazione dei gatti presenti presso l'immobile in Via degli Ulivi, in numero 6 maschi adulti, 11 femmine adulte e 5 cuccioli, per l'accesso al programma di limitazione delle nascite ai sensi della L. 281/91, L.R. 34/97, e D. Reg.43/10.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1993	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Marina Stirpe di Frosinone	06/03/1993	18857	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	29/03/1993	4418	3486
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Stirpe di Frosinone	27/11/2009	68267	13668
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	01/12/2009	27471	20714
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla relazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente CTU, è emersa l'esistenza di un atto di costituzione di un fondo patrimoniale del 10/12/2009 Numero di repertorio 68302/13694 a rogito del notaio Marina Stirpe, trascritto il 21.12.2009 ai nn. 28974/21744 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis

Maria##, avente per oggetto il medesimo immobile oggetto di pignoramento. Si segnala tuttavia che il fondo patrimoniale è stato costituito in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca volontaria e dunque è da considerarsi non opponibile alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 01/12/2009
Reg. gen. 27472 - Reg. part. 3800
Quota: 1/1
Importo: € 675.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Rogante: Notaio Marina Stirpe
Data: 27/11/2009
N° repertorio: 68268
N° raccolta: 13669

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Frosinone il 25/11/2008
Reg. gen. 26272 - Reg. part. 18047
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 01/12/2009
Reg. gen. 27471 - Reg. part. 20714
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a FROSINONE il 21/12/2009
Reg. gen. 27472 - Reg. part. 3800
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/11/2022
Reg. gen. 20097 - Reg. part. 16118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche compiute sullo strumento di pianificazione urbana attualmente vigente nel territorio del comune di Frosinone, è emerso che il lotto su cui ricade il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricati del comune di Frosinone al foglio 31 mappale 1525 (ex 471/B), ricade per il 100% in zona omogenea "C2 - Espansione" del Piano Regolatore Generale, regolata dall'art. 21 del Norme Tecniche di Attuazione che si riporta a seguire.

Art. 21

(Zona C2)

Comprende le aree di nuova espansione a media densità edilizia.

I distacchi tra gli edifici dovranno rispettare quanto in proposito è specificato al Decreto Ministeriale (LL.PP. e Interno) 2 Aprile 1968 art. 9 comma 3. E' consentita l'edificazione nelle due forme: per subcomprensori e per lottizzazione.

A) Edificazione per subcomprensori (norme particolari di zona). La proposta dovrà rispettare gli indici specifici di zona fissati nel diagramma per la zona C2.

Dimensione minima del subcomprensorio 30.000 mq. E' consentito ricavare l'area corrispondente all'indice P (parcheggi pubblici) in tutto o in parte all'interno dell'area servizi (F).

B) Edificazione per lottizzazioni non costituenti subcomprensorio (norme particolari di zona).

Iz massimo = 0,9 mc/mq.

F+V minima = 32,5 mq/ab.

SP minima = 6 mq/ab.

P minima = 4 mq/ab.

Sull'area, inoltre, non gravano vincoli di tipo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente CTU presso lo Sportello Unico per l'edilizia privata del comune di Frosinone, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 23 maggio 2023 e protocollata al n. N° 0027317 del 24-05-2023, successiva integrazione alla prima richiesta, inviata in data 31 maggio 2023 e protocollata N° 0028887 del 31-05-2023, è emerso quanto di seguito:

La costruzione dell'edificio risale agli inizi degli anni '90 e risulta essere stata legittimata dal rilascio della concessione a costruire n. 3992 del 24 giugno 1992 da parte del comune di Frosinone alla ditta Marini Giuseppe, per il lotto n. 10 di un più ampio intervento di lottizzazione residenziale.

Successivamente i Sig. ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, richiedevano la voltura a proprio nome, della suddetta concessione edilizia. Gli stessi, in data 24/05/1995, richiedevano, inoltre, il rinnovo della concessione, causa la mancata ultimazione dei lavori.

Per quanto potuto visionare, non risultano rinvenute presso gli archivi comunali, ulteriori istanze oltre alla suddetta menzionata, relativamente alla legittimità edilizia di interventi eseguiti sull'immobile successivamente al rilascio del primo titolo edilizio.

Per quanto riguarda la documentazione a corredo della concessione, questo risulta carente della comunicazione di fine lavori e del certificato di abitabilità/agibilità.

In sede di sopralluogo eseguito in data 23/02/2023, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla concessione edilizia n.3992/92.

Sono state riscontrate una serie di difformità di natura distributiva e di destinazione d'uso degli ambienti, che vengono appresso descritte.

PIANO SEMINTERRATO O SOTTOSTRADA

L'intero piano risulta essere autorizzato come superficie non residenziale, nello specifico con destinazione d'uso garage, centrale termica e centrale idrica, per una superficie complessiva di mq 115,77 ed una cubatura totale di 87,22 mc. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di ambienti adibiti ad uso residenziale, ovvero: cucina, soggiorno, camere da letto, bagno. Inoltre, dai rilievi metrici eseguiti, è stato rilevato un aumento di superficie rispetto allo stato autorizzato, pari a 15,75 mq, conseguenza dell'accorpamento dello spazio dell'intercapedine del lato NORD, con la superficie del garage stesso. La presenza di tutti i vani, rende, poi, la disposizione planimetrica degli ambienti totalmente difforme dallo stato autorizzato. E' stata autorizzata un'altezza utile interna pari a 2,60 mt difforme rispetto a quella di progetto di 2,70 mt.

E' presente un garage, con accesso dalla corte esterna antistante il fabbricato, della superficie di 29,70 mq, non rappresentato all'interno dell'elaborato grafico di progetto che si configura, anch'esso, come elemento realizzato in difformità al titolo edilizio.

Lo spazio dell'intercapedine del lato sud, inoltre, è stato adibito a locale tecnico e centrale idrica considerata la presenza di macchinari e canalizzazioni a servizio dell'impianto termico ed idrico.

PIANO TERRA/RIALZATO

Risulta essere autorizzato come superficie residenziale, per mq 101,52 e cubatura pari a mc 357,76, e superficie non residenziale (portico e balconi) per mq 36,56. Non sono stati rilevati incrementi volumetrici e di superficie utile rispetto allo stato autorizzato. Sono state, però, riscontrate difformità di natura distributiva e di destinazione d'uso degli ambienti, oltre all'assenza di una finestra in soggiorno, in corrispondenza del prospetto OVEST.

PIANO PRIMO

Risulta essere autorizzato per mq 66,58 di superficie utile residenziale e 248,33 di cubatura, oltre a mq 67,91 autorizzati come superficie non residenziale (Lavatoio, stenditoio, balconi). Durante il sopralluogo, è stato riscontrato che i locali indicati in progetto come lavatoio e stenditoio, dunque di fatto superfici non residenziali, sono stati adibiti a camere da letto con conseguente trasformazione della loro destinazione d'uso ed incremento di superficie utile residenziale pari a 42,08 mq e 107,30 mc di cubatura, rispetto a quanto autorizzato.

PIANO SECONDO

L'intero piano non risulta essere stato autorizzato come un sottotetto non praticabile e non accessibile dall'interno. Il progetto originario, infatti, non avrebbe previsto la rampa di scale interna oggi presente sui luoghi che, dal piano primo, permette l'accesso al piano secondo o sottotetto, adibito dal debitore, a ripostiglio. E' stata rilevata per il piano secondo, una superficie utile di 62,10 mq.

La superficie complessiva autorizzata risulta, dunque, essere pari a 300,25 mq (Superficie residenziale + Superficie non residenziale) per una cubatura totale di progetto di 693,31 mc, a fronte di una cubatura disponibile sul lotto di 694 mc.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCOstrate

- Per quanto riguarda il piano seminterrato/sottostrada, questo non risulta sanabile con cambio di destinazione d'uso delle superfici da non residenziali a residenziali, causa indisponibilità di cubatura sul lotto. Inoltre è stata rilevata un'altezza utile interna pari a 2,60 mt difforme rispetto quanto autorizzato, ovvero 2,70 mt. A parere dello scrivente, è da considerare un ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato, con garage, centrale idrica e termica, intercapedine sul lato NORD.

Relativamente al garage interrato accessibile dalla corte esterna, la costruzione potrà essere sanata mediante istanza SCIA in sanatoria previa richiesta di nulla osta per opere in zona sismica ai sensi del decreto del 17 gennaio 2018 - Norme tecniche per le costruzioni.

- Per quanto riguarda il piano terra/rialzato, le difformità rilevate possono essere regolarizzate mediante CILA

in sanatoria, trattandosi di opere interne la cui esecuzione non ha interessato sagoma e volumetria del corpo di fabbrica.

- Per quanto riguarda le superfici del piano primo, autorizzate come non residenziali ma adibite a camere da letto, valgono le medesime considerazioni di natura urbanistica espone per il piano seminterrato, ovvero: non può essere attuabile un cambio di destinazione d'uso causa l'indisponibilità di cubatura sul lotto. Anche in questa circostanza, si dovrà prevedere un ripristino dello stato dei luoghi da camere da letto a lavatoio e stenditoio. Sempre per il piano primo, per quanto riguarda la porzione regolarmente autorizzata come residenziale, le difformità di natura distributiva potranno essere regolarizzate mediante CILA in sanatoria.

- Per quanto riguarda la regolarizzazione del piano secondo / sottotetto, si dovrà procedere con istanza urbanistica in sanatoria per superficie non residenziale, e richiesta di nulla osta per opere in zona sismica, data la realizzazione della scala in conglomerato cementizio armato in assenza di idoneo titolo edilizio.

COSTI DA SOSTENERE PER LE REGOLARIZZAZIONI

Per quanto riguarda le opere afferenti il ripristino dello stato dei luoghi al piano seminterrato e piano primo, si possono stimare costi di demolizione, ricostruzione, smaltimento del materiale di risulta e altre opere accessorie, in circa 15.000,00 euro.

Per quanto riguarda oneri e spese tecniche per la presentazione delle istanze urbanistiche e strutturali agli enti preposti, possono essere stimati costi pari a circa 11.000,00 euro oltre alle sanzioni previste dal DPR 380/2001 per opere realizzate in difformità o in assenza di titolo edilizio, con importi non inferiori a 516,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di perizia è indipendente e pertanto su di esso non gravano vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via degli Ulivi snc, piano S1-T-1-2
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, indipendente, ubicata in una zona semicentrale del comune di Frosinone, precisamente in Via degli Ulivi, una traversa di Via

America Latina, a circa 3 Km di distanza sia dal Centro storico della città che dalla zona commerciale intesa come l'area circostante la Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano ad alta densità edilizia, ed a prevalente destinazione residenziale. Il compendio è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato, percorrendo la viabilità principale e secondaria, sia con trasporto pubblico urbano viste le fermate delle linee dei bus urbani presenti lungo la Via principale Via America Latina, a poca distanza dall'immobile. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 2 km. Nelle vicinanze del fabbricato, sono presenti servizi essenziali per la collettività quali: scuole, supermercato, farmacia. L'immobile di cui trattasi, come anticipato in premessa, è una civile abitazione, indipendente, articolata su quattro livelli fuori terra, la cui edificazione risale presumibilmente agli inizi degli anni '90. Ad esso si accede da due ingressi, uno carrabile ed uno pedonale, situati lungo via degli Ulivi, che permettono l'ingresso all'interno della corte ad uso esclusivo della porzione immobiliare, a piano sottostrada e terra. Dal punto di vista distributivo, l'unità residenziale è così organizzata: - piano sottostrada: angolo cottura, ripostiglio, un ampio vano ad uso soggiorno, due stanze, un locale idrico, un bagno; - piano terra: cucina, salone, bagno, ripostiglio; - piano primo: quattro vani ad uso camere da letto, due bagni, disimpegno, balcone; - piano secondo: un unico ampio vano; I quattro piani sono collegati tra loro da una serie di rampe di scale interne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1525, Sub. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 583.456,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si fonda sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Frosinone (FR), mediante la comparazione tra immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso.

Una volta determinato il valore medio unitario rapportato all'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022. Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 1600,00 euro/mq.

Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 1.600,00 euro/mq ed un massimo di 2.250,00 euro/mq, relativamente al Comune di Frosinone (FR), Codice zona B3, fascia Centrale/V. Marittima, V. Ciamarra... per Ville e Villini (Cat. A7), in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022. Il valore di stima così ottenuto, viene, infine, deprezzato per importi pari ai costi da sostenere per regolarizzazioni e ripristini.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Frosinone (FR) - Via degli Ulivi snc, piano S1-T-1-2	364,66 mq	1.600,00 €/mq	€ 583.456,00	100,00%	€ 583.456,00
				Valore di stima:	€ 583.456,00

Valore di stima: € 583.456,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11000,00	€
Oneri per ripristino stato dei luoghi	15000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2000,00	€

Valore finale di stima: € 555.456,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si fonda sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Frosinone (FR), mediante la comparazione tra immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso.

Una volta determinato il valore medio unitario rapportato all'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2022. Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 1600,00 euro/mq.

Il dato così determinato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 1.600,00 euro/mq ed un massimo di 2.250,00 euro/mq, relativamente al Comune di Frosinone (FR), Codice zona B3, fascia Centrale/V. Marittima, V. Ciamarra... per Ville e Villini (Cat. A7), in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2022. Il valore di stima così ottenuto, viene, infine, deprezzato per importi pari ai costi da sostenere per regolarizzazioni e ripristini.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che in data 17/06/2022, al prot. 747, il Sig. **** Omissis ****, marito della parte esecutata, depositava presso i competenti Uffici dell'Azienda Sanitaria locale distretto A e C, richiesta di riconoscimento colonia felina e sterilizzazione dei gatti presenti presso l'immobile in Via degli Ulivi, in numero 6 maschi adulti, 11 femmine adulte e 5 cuccioli, per l'accesso al programma di limitazione delle nascite si sensi della L. 281/91, L.R. 34/97, e D. Reg.43/10.



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ceccano, li 11/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Quattrini Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto rep. 18857 (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto rep. 68267 (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione a costruire n. 3992 (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 20/07/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento aereo (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultima planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavole concessione a costruire n. 3992 (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche aggiornate ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria su immobile (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Restituzione stato dei luoghi - Planimetrie da rilievo (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di costituzione fondo patrimoniale rep. 68302 (Aggiornamento al 11/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bozza elaborato peritale (Aggiornamento al 11/09/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via degli Ulivi snc, piano S1-T-1-2
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, indipendente, ubicata in una zona semicentrale del comune di Frosinone, precisamente in Via degli Ulivi, una traversa di Via America Latina, a circa 3 Km di distanza sia dal Centro storico della città che dalla zona commerciale intesa come l'area circostante la Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano ad alta densità edilizia, ed a prevalente destinazione residenziale. Il compendio è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato, percorrendo la viabilità principale e secondaria, sia con trasporto pubblico urbano viste le fermate delle linee dei bus urbani presenti lungo la Via principale Via America Latina, a poca distanza dall'immobile. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 2 km. Nelle vicinanze del fabbricato, sono presenti servizi essenziali per la collettività quali: scuole, supermercato, farmacia. L'immobile di cui trattasi, come anticipato in premessa, è una civile abitazione, indipendente, articolata su quattro livelli fuori terra, la cui edificazione risale presumibilmente agli inizi degli anni '90. Ad esso si accede da due ingressi, uno carrabile ed uno pedonale, situati lungo via degli Ulivi, che permettono l'ingresso all'interno della corte ad uso esclusivo della porzione immobiliare, a piano sottostrada e terra. Dal punto di vista distributivo, l'unità residenziale è così organizzata: - piano sottostrada: angolo cottura, ripostiglio, un ampio vano ad uso soggiorno, due stanze, un locale idrico, un bagno; - piano terra: cucina, salone, bagno, ripostiglio; - piano primo: quattro vani ad uso camere da letto, due bagni, disimpegno, balcone; - piano secondo: un unico ampio vano; I quattro piani sono collegati tra loro da una serie di rampe di scale interne. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1525, Sub. 4, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche compiute sullo strumento di pianificazione urbana attualmente vigente nel territorio del comune di Frosinone, è emerso che il lotto su cui ricade il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricati del comune di Frosinone al foglio 31 mappale 1525 (ex 471/B), ricade per il 100% in zona omogenea "C2 - Espansione" del Piano Regolatore Generale, regolata dall'art. 21 del Norme Tecniche di Attuazione che si riporta a seguire. Art. 21 (Zona C2) Comprende le aree di nuova espansione a media densità edilizia. I distacchi tra gli edifici dovranno rispettare quanto in proposito è specificato al Decreto Ministeriale (LL.PP. e Interno) 2 Aprile 1968 art. 9 comma 3. E' consentita l'edificazione nelle due forme: per subcomprensori e per lottizzazione. A) Edificazione per subcomprensori (norme particolari di zona). La proposta dovrà rispettare gli indici specifici di zona fissati nel diagramma per la zona C2. Dimensione minima del subcomprensorio 30.000 mq. E' consentito ricavare l'area corrispondente all'indice P (parcheggi pubblici) in tutto o in parte all'interno dell'area servizi (F). B) Edificazione per lottizzazioni non costituenti subcomprensorio (norme particolari di zona). I_z massimo = 0,9 mc/mq. F+V minima = 32,5 mq/ab. SP minima = 6 mq/ab. P minima = 4 mq/ab. Sull'area, inoltre, non gravano vincoli di tipo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 555.456,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 555.456,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via degli Ulivi snc, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1525, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	364,66 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo eseguito in data 23/02/2023, è stato verificato che l'immobile oggetto di procedura esecutiva versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Sono riscontrabili, tuttavia, in alcune porzioni della residenza, segni di vetustà e mancata manutenzione, ovvero presenza di muffe e conseguente ammaloramento della tinteggiatura interna soprattutto sulle pareti al piano sottostrada ed a soffitto del piano secondo. Leggeri ammaloramenti di intonaco e tinteggiatura si riscontrano anche sulle facciate esterne.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, indipendente, ubicata in una zona semicentrale del comune di Frosinone, precisamente in Via degli Ulivi, una traversa di Via America Latina, a circa 3 Km di distanza sia dal Centro storico della città che dalla zona commerciale intesa come l'area circostante la Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano ad alta densità edilizia, ed a prevalente destinazione residenziale. Il compendio è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato, percorrendo la viabilità principale e secondaria, sia con trasporto pubblico urbano viste le fermate delle linee dei bus urbani presenti lungo la Via principale Via America Latina, a poca distanza dall'immobile. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Frosinone, distante circa 2 km. Nelle vicinanze del fabbricato, sono presenti servizi essenziali per la collettività quali: scuole, supermercato, farmacia. L'immobile di cui trattasi, come anticipato in premessa, è una civile abitazione, indipendente, articolata su quattro livelli fuori terra, la cui edificazione risale presumibilmente agli inizi degli anni '90. Ad esso si accede da due ingressi, uno carrabile ed uno pedonale, situati lungo via degli Ulivi, che permettono l'ingresso all'interno della corte ad uso esclusivo della porzione immobiliare, a piano sottostrada e terra. Dal punto di vista distributivo, l'unità residenziale è così organizzata: - piano sottostrada: angolo cottura, ripostiglio, un ampio vano ad uso soggiorno, due stanze, un locale idrico, un bagno; - piano terra: cucina, salone, bagno, ripostiglio; - piano primo: quattro vani ad uso camere da letto, due bagni, disimpegno, balcone; - piano secondo: un unico ampio vano; I quattro piani sono collegati tra loro da una serie di rampe di scale interne.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia, composta dal marito Sig. **** Omissis **** e dai figli.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 09/11/2022

Reg. gen. 20097 - Reg. part. 16118

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

