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.ssa SIMONA DI NICOLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Architetto Paolo Venditti**, nell'**Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E.**

promossa da

BARCLAYS BANK PLC
Codice fiscale: 80123490155
VIA DELLA MOSCOVA 18
MILANO (MI)

contro

omissis
Codice fiscale: ***omissis***
Via ***omissis***
omissis - ***omissis***

omissis
Codice fiscale: ***omissis***
Via ***omissis***
omissis - ***omissis***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VENDITTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c41c79f3a1b68dd0d21e86f163dec8

SOMMARIO

Incarico ..... pag. 3

Premessa ..... pag. 3

Descrizione Lotto Unico ..... pag. 3 e 4

Lotto Unico ..... pag. 4

Completezza documentazione ex Art. 567 ..... pag. 4

Titolarità ..... pag. 5

Confini ..... pag. 5

Consistenza ..... pag. 5

Cronistoria dati Catastali ..... pag. 6 e 7

Dati catastali ..... pag. 7 e 8

Precisazioni ..... pag. 8

Patti ..... pag. 8

Stato conservativo ..... pag. 8

Parti comuni ..... pag. 9

Servitù, Censo, Livello, Usi Civici ..... pag. 9

Caratteristiche costruttive prevalenti ..... pag. 9

Stato di occupazione ..... pag. 9

Provenienze ventennali ..... pag. 9 e 10

Formalità pregiudizievoli ..... pag. 10

Normativa Urbanistica ..... pag. 11

Regolarità Edilizia ..... pag. 11 e 12

Vincoli od Oneri Condominiali ..... pag. 13

Stima/Formazione Lotti ..... pag. 13 e 14

Nota e dichiarazione del CTU ..... pag. 15

Elenco Allegati ..... pag. 16

Riepilogo Bando d'Asta ..... pag. 17 e 18

Schema riassuntivo per la pubblicità ..... pag. 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VENDITTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c41c79f3a1b68dd0d21e86f163dec8

INCARICO

Il G.E. Dott.ssa SIMONA DI NICOLA in data 11 ottobre 2023, nominava Esperto ex art. 568 c.p.c il sottoscritto Architetto 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, ed all'udienza dell'11 ottobre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Fabbricato per civile abitazione al Piano Terra, con portici e corte, ubicato a Frosinone (FR) in Via Castagnola 22.

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione al Piano Terra, con portici e corte, ubicato in Via Castagnola n. 22 nel Comune di Frosinone.
Il fabbricato originario era di vecchia datazione e, quindi, con caratteristiche costruttive e tipologia rurale, infatti risulta indicato nell'atto di Vendita del 2005 costruito prima del 1967 (Allegato 14).
Negli accertamenti effettuati all'Ufficio Tecnico del Comune, con accesso agli atti del 06.01.2024 Prot. 1034 dell'8.01.2024 (Allegato 10), per il fabbricato originario non è stata rintracciata nessuna Licenza o Concessione Edilizia, e ciò perché sino a prima del 1967 non occorreva alcuna Licenza Edilizia per costruire.
In data 01.12.2006 Prot. 51458 le P.D.E., hanno depositato in Comune istanza per il Progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato con documentazione tecnica (Allegato 11 da pag. 1 a 8). Il Comune al termine delle verifiche edilizie ed urbanistiche, rilascia in data 06.12.2007 il Permesso di Costruire a titolo gratuito n. 10378 del 03.12.2007 (Allegato 11 pag. 43 e 46). Il collaudo statico è stato depositato al Genio Civile il 02.03.2009 ed integrato il 03.03.2009, e lo stesso Ufficio lo inoltra al Comune in data 11.03.2009 Prot. 39748 (Allegato 11 da pag. 59 a 62).
Nella documentazione comunale il CTU non ha rintracciato la comunicazione di fine dei lavori.

Il CTU comunicava la data del sopralluogo alla P.D.E. con Raccomandata a.r. n. 13080547776-5 del 24.10.2023 (ricevuta il 25.10.2023) ed all'Avv. Marco Pesenti per Parte Attrice con pec del 24.10.2023 (Allegati 2). Il sopralluogo è stato effettuato il 10 novembre 2023 (Allegato 1) congiuntamente al Custode incaricato l'Avvocato Annalisa Martini.
Dai rilievi all'immobile risulta la complessiva Superficie Lorda (S.L.) dell'abitazione di mq. 93,00 (S.U. mq. 75,60 con altezza interna di m. 2,90); oltre alla s.l. dei tre portici di mq. 29,75 (s.u. mq. 23,45), con due piccole pensiline di mq. 6,05 (Allegato 6 Planimetria dei rilievi del sopralluogo e Allegato 8 le foto). L'abitazione è così distribuita: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, 3 camere letto, 1 bagno; davanti l'ingresso posto a Sud, è presente il portico 1 (con s.l. mq. 5,90 e s.u. mq. 5,55, hm di m. 3,09, foto 1 e 3), sui lati Nord ed Est c'è il portico 3 (con s.l. mq. 19,60 e s.u. mq. 14,05, hm di m. 2,95, foto 5 e da 7 a 9), sul lato Ovest c'é il portico 2 (con s.l. mq. 4,15 ed s.u. mq. 3,70, h di m. 3,48, foto 1 e 2), ad Est è presente la pensilina 1 (con s.l. mq. 4,70, hm di m. 2,95, foto 4 e 6) e la pensilina 2 (con s.l. mq. 1,35, hm di m. 2,95, foto 8). Parte del portico 3, mq. 11,30, risulta essere stato costruito sul terreno adiacente Particella 2134 della stessa P.D.E. ed anche questo esecutato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VENDITTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c41c79f3a1b68d0d021e86f163dec8

L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in ceramica come anche il rivestimento di tre pareti della Cucina; le finestre e persiane sono in legno, le porte interne sono in legno, il portone di ingresso è in alluminio; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente l'impianto di riscaldamento con generatore esterno a gas di città. La copertura è a tetto con due falde inclinate con rivestimento con tegole portoghesi, mentre quelle dei portici e pensiline sono con falda unica con rivestimento con guaina impermeabile; la struttura è con pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, tamponatura con laterizi forati. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; i portici 1 e 3 hanno una struttura in legno.
Dagli accertamenti urbanistici risulta che gli immobili esecutati ricadono in zona gricola del PRG (Allegato 12), e tra quelle urbanizzate delle zone agricole, come risulta dalla TAVOLA A_32_390 (in grigio nella mappa) Sistemi ed ambiti del paesaggio (carta uso del suolo) del PTPR della Regione Lazio (Allegato 9), per cui eventuali modifiche dei fabbricati possono essere accolti ancorché esistano per le "zone agricole pure" i vincoli di cui alla Legge 38/1999 e s.m.i.
Dal sopralluogo sono risultate alcune difformità rispetto al progetto approvato, che si riscontrano confrontando la planimetria del progetto (pag. 23 Allegato 11) e dell'accatastamento del 2017 (Allegato 4) con quella dei rilievi (Allegato 6); difformità che sono state riportate ed evidenziate nella planimetria Allegato 7. In merito agli abusi presenti i dettagli sono riportati nel paragrafo "regolarità edilizia" della Perizia.
Il CTU fa presente che sempre nel paragrafo "regolarità edilizia" sono riportate alcune norme che prevedono delle deroghe dalla S.L. del progetto approvato. Norme che si possono applicare in questo caso visto che il fabbricato Particella 2135 ed il terreno Particella 2134 esecutati, ancorché siano in zona agricola, ricadono nelle zone urbanizzate del PTPR della Regione Lazio. Per cui la somma della superficie lorda approvata di mq. 58,59 e di quella assentibile di mq. 7,03 per le norme dette, restituisce la **complessiva S.L. legittima dell'abitazione di mq. 65,62**.
La S.L. dell'abitazione rilevata nel sopralluogo è di mq. 93,00, per cui decurtata da questa la S.L. di mq. 65,62 tra approvata e di quella assentibile (in deroga come sopra indicato), rimane la S.L. di mq. 27,38 che è abusiva e non sanabile alla data di questa perizia, per cui ne andrà prevista la demolizione e prevedere altresì il ripristino sino alla S.L. di mq. 65,62 e considerarne i costi. Sarà necessario che venga ripristinato l'intero portico previsto nella parte d'ingresso nel progetto approvato, per cui la S.L. di mq. 7,03 andrà distribuita tra la quota di S.L. mq. 1,95 dell'ex lavatoio ad abitazione (perché era s.n.r. prevista nel progetto ed era nella sagoma del fabbricato), e la restante parte S.L. di mq. 5,08 da distribuire nella parte posteriore del fabbricato (zona bagno e/o letto 2).
Nei lati Nord, Est e Sud di questa particella, vi confina il terreno esecutato Particella 2134 sempre della stessa P.D.E.; su questo terreno è stato costruito parte del portico 3 attuale (mq. 11,30, s.n.r.).
Oggi il fabbricato abitativo si trova in ottime condizioni, viste la recente ristrutturazione per demolizione e ricostruzione avvenuta nel 2008/9.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Fabbricato per civile abitazione al Piano Terra, con portici e corte, ubicato a Frosinone (FR) in Via Castagnola 22.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VENDITTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c41c79f3a1b68dd0d21e86f163dec8

TITOLARITÀ (ALLEGATO 13)

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ***omissis***
  Via ***omissis***
  omissis - ***omissis***

- ***omissis*** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ***omissis***
  Via ***omissis***
  omissis - ***omissis***

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Nei lati Nord, Est e Sud di questa Particella 2135, vi confina il terreno Particella 2134 sempre della stessa P.D.E.
Mentre ad Ovest c'é un fabbricato Particella 1130 in aderenza e di altra proprietà non esecutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,95 mq	65,62 mq	1	65,62 mq	2,90 m	terra
Loggia	16,70 mq	19,34 mq	0,40	7,74 mq	2,95 m	T
Terreno	1194,00 mq	1194,00 mq	0,0078	9,31 mq	0,00 m	
Giardino/corte	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	89,67 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	89,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda (S.L.) della quale il CTU considera per la consistenza e valutazione degli immobili esecutati, è dell'abitazione approvata (mq. 58,59) ed assentibile (mq. 7,03) per totali mq. 65,62, oltre al previsto portico di progetto mq. 19,34 sul fronte d'ingresso, alla piccola corte al perimetro del fabbricato ed al terreno Particella 2134.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VENDITTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c41c79f3a1b68d0d021e86f163dec8

CRONISTORIA DATI CATASTALI (ALLEGATO 5)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/07/1973** al **04/07/1973**	da ***omissis*** fu Alfonso proprietario per 1/1 (nato a ***omissis*** il ***omissis*** con C.F. ***omissis***), con Donazione 04/07/1973 Notaio Domenico Seraschi Rep. 29215, a ***omissis*** (nata a ***omissis*** il ***omissis*** con C.F. T ***omissis***) proprietaria per 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 31, Part. 425 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 39.74 Reddito dominicale € 16,42 Reddito agrario € 14,37
Dal **04/07/1973** al **03/01/2003**	***omissis*** (nata a ***omissis*** il ***omissis*** con C.F. ***omissis***) proprietaria per 1/1. Frazionamento in atti dal 29/04/1993 (n. 3181.F01/1984) Partita 27723, con variazione dei terreni Particelle 1130 e 1131.	Catasto **Terreni** Fg. 31, Part. 425 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 38.03 Reddito dominicale € 15,71 Reddito agrario € 13,75
Dal **03/01/2003** al **18/04/2003**	***omissis*** (nata a ***omissis*** il ***omissis*** con C.F. ***omissis***) proprietaria per 1/1. Tipo Mappale del 03/01/2003 Pratica 834 in atti dal 03/01/2003 (n. 59961.1/1988). Deriva dalla Particella 425.	Catasto **Terreni** Fg. 31, Part. 2134 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 14.24 Reddito dominicale € 5,88 Reddito agrario € 5,15
Dal **03/01/2003** al **18/04/2005**	***omissis*** (nata a ***omissis*** il ***omissis*** con C.F. ***omissis***) proprietaria per 1/1. Tipo Mappale del 03/01/2003 Pratica 834 in atti dal 03/01/2003 (n. 59961.1/1988). Si costituisce il terreno Particella 1688. La Particella 425 viene soppressa.	Catasto **Terreni** Fg. 31, Part. 425 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 19.29 Reddito dominicale € 7,97 Reddito agrario € 6,97
Dal **03/01/2003** al **18/04/2005**	***omissis*** (nata a ***omissis*** il ***omissis*** con C.F. ***omissis***) proprietaria per 1/1. Tipo Mappale del 03/01/2003 Pratica 834 in atti dal 03/01/2003 (n. 59961.1/1988). In data 18.04.2005 con fraz. FR0058071 (n. 58071.1/2005) la Particella 2166 viene soppressa e variato il terreno Particella 1688 e vengono costituiti i due terreni Particelle 2134 e 2135.	Catasto **Terreni** Fg. 31, Part. 2116 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 14.24 Reddito dominicale € 5,88 Reddito agrario € 5,15
Dal **18/04/2005** al **21/11/2005**	da ***omissis*** (nata a ***omissis*** il ***omissis*** con C.F. ***omissis***) proprietaria per 1/1. con atto di vendita Notaio Francesco Raponi del 21.11.2005 Rep. 38186 registrato a Frosinone il 24.11.2005 n. 5026, a ***omissis*** (nato a ***omissis***, ***omissis***, il ***omissis*** con C.F. ***omissis***) per 1/2 della proprietà; a ***omissis*** (nata a ***omissis*** in ***omissis***, il ***omissis*** con C.F. ***omissis***) per 1/2 della proprietà. Frazionamento del 18/04/2005 pratica n. FR0058071 in atti dal 18/04/2005 (n. 5807.1/2005). Con variazione dei	Catasto **Terreni** Fg. 31, Part. 2134 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 11.94 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 4,32

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VENDITTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c41c79f3a1b68dd0d21e86f163dec8