



**Geom. Roberto NARDONE**

*Via Benedetto Croce n. 15 – 03043 Cassino (Fr)*

*Tel./Fax 0776 311610 – cellulare 3355281747*

**TRIBUNALE DI  
CASSINO**

**E.I. 221/2018**

---

**Allegato n. 32 – Elaborato peritale in  
versione privacy**

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nardone Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2018 del R.G.E.

promossa da

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

soggetto creditore (atto di intervento ex art 111 c.p.c depositato nel fascicolo il 07 01 2019)

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

soggetto mandatario (procura depositata nel fascicolo il 08 01 2019)

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	15
Patti .....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	23
Lotto 2.....	24
Descrizione.....	25
Completezza documentazione ex art. 567 .....	26
Titolarità .....	26
Confini.....	27
Consistenza .....	28
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali .....	33
Precisazioni.....	34
Patti .....	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35

Stato di occupazione .....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali .....	42
Stima / Formazione lotti .....	43
<b>Lotto 1</b> .....	44
<b>Lotto 2</b> .....	46
Riepilogo bando d'asta.....	50
<b>Lotto 1</b> .....	50
<b>Lotto 2</b> .....	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 221/2018 del R.G.E.....	52
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 284.460,48</b> .....	52
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 116.039,05</b> .....	52

## INCARICO

---

All'udienza del 21/01/2019, il sottoscritto Geom. Nardone Roberto, con studio in Via Benedetto Croce, 15 - 03043 - Cassino (FR), email studiorobertonardone@gmail.com, PEC roberto.nardone@geopec.it, Tel. 0776 3116110, Fax 0776 326296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicata a Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 10 graffato al sub 12)
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicata a Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 11 graffato al sub 13)

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicata a Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 10 graffato al sub 12)

## DESCRIZIONE

---

Porzione di villino isolato ubicata nel territorio di Castelliri (FR), in prossimità del confine con il Comune di Isola del Liri ed a ridosso dell'inizio dell'area urbana del Comune di Castelliri. Il bene in oggetto risulta costituito dal piano primo sottostrada, da una porzione del piano terra e del piano primo (porzioni sul lato Est) e dall'intero piano secondo, tutti collegati da due scale interne. La porzione di villino include, inoltre, una corte esclusiva sul lato est e parte sul lato nord su cui insistono beni accessori (pergolato e barbeque).

Il lotto di terreno su cui insiste il villino (nella sua interezza) risulta essere interamente recintato.

Sull'angolo Sud-Est della recinzione, su area comune, sono posizionati i cancelli carrabile e pedonale che consentono l'accesso al bene.

I cancelli carrabile e pedonale si attestano su una strada secondaria privata che si diparte da via Roma e consente, mediante una servitù di passaggio carrabile, l'accessibilità al bene in oggetto, che, altrimenti, sarebbe intercluso.

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

Il villino isolato risulta essere, nella sua interezza, costituito da più livelli: piano primo sottostrada, piano terra, piano primo e piano secondo.

Le indagini peritali hanno rilevato che all'atto della presente procedura, il fabbricato risultava censito in Catasto Fabbricati come unica unità immobiliare (foglio 7 mappale 578 sub 8), di contro, è emerso che in sito si compone di n. 2 unità abitative autonome ed indipendenti, con accessi distinti dalla corte scoperta, interamente recintata e dotata di accesso carrabile regolato da cancelli carrabile e pedonale:

- unità abitativa identificata dallo scrivente come n. 1, utilizzata ed abitata dagli esecutati e relativo nucleo familiare, costituita dal piano primo sottostrada, da una porzione del piano terra e del piano primo (porzioni sul lato Est) e dall'intero piano secondo, tutti collegati da due scale interne.

- unità abitativa, identificata dallo scrivente come n. 2, utilizzata ed abitata da soggetto estraneo al nucleo familiare degli esecutati, costituita da una porzione del piano terra e soprastante porzione al piano primo (porzioni sul lato Ovest), collegati da scala interna.

Ai fini della presente procedura, è stato effettuato un frazionamento dell'immobile con la realizzazione di due lotti:

- Lotto 1: unità abitativa n. 1, porzione di villino sul lato Est, costituito da piano primo sottostrada, porzione del piano terra, porzione del piano primo e piano secondo con corte esclusiva scoperta e beni accessori afferenti (barbeque e pergolato). In forza della presente procedura l'unità abitativa e la corte esclusiva sono stati distinti in Catasto Fabbricati con il sub 10; i beni accessori afferenti su corte esclusiva sono stati distinti con il sub 12 e graffati al sub 10;

- Lotto 2: unità abitativa n. 2, porzione di villino sul lato Ovest, costituita da una porzione del piano

terra e del piano primo con corte esclusiva scoperta e beni accessori afferenti (locali tecnici, deposito e tettoia). In forza della presente procedura, l'unità abitativa e la corte esclusiva sono stati distinti in Catasto Fabbricati con il sub 11; i beni accessori afferenti su corte esclusiva sono stati distinti con il sub 13 e graffiati al sub 11.

L'accesso carrabile e pedonale ai due lotti avviene attraverso la corte comune che, in forza della presente procedura, è distinta con il sub 9.

L'accesso al lotto avviene sull'angolo Sud-Est mediante servitù di passaggio carrabile costituita da una strada privata asfaltata dell'ampiezza di mt. 3,00 con innesto della larghezza di mt. 5,00 sulla strada comunale, via Roma. La servitù carrabile insiste sui fondi rustici identificati in Catasto al Foglio 7 mappali 1192, 1193, 845 e 846 (ex 272, 297 e 271), di proprietà di soggetti estranei alla procedura. Si precisa che il tratto di servitù a favore del bene della procedura insiste sui fondi rustici ex mappali 297 e 271 del Foglio 7.

Tale servitù è stata costituita in favore dell'immobile in oggetto per atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Amilcare Loyola repertorio n. 34319 del 10.09.1973 registrato a Sora il 24.09.1973 al n. 2200 volume n. 169 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27 settembre 1973 al n. R.G. 34432 R.P. 32252.

Detta strada è a servizio pure dei fondi serventi di proprietà di soggetti estranei alla procedura.

## 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 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In seguito ad istanza presso l'Archivio Notarile del 18 marzo 2019 è stata rilasciata la copia conforme del titolo di proprietà con cui gli esecutati sono divenuti proprietari del lotto di terreno (distinto al Catasto Terreni al Foglio 7 mappale 578, ex mappale 272/b), atto pubblico di compravendita a rogito notaio Amilcare Loyola repertorio n. 34319 del 10 settembre 1973 registrato a Sora il 24 settembre 1973 al n. 2200, volume n. 169 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27 settembre 1973 al n. R.G. 34432 R.P. 32252.

In seguito ad istanza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sora effettuata a mezzo pec in data 03 giugno 2019 e successiva integrazione del 05 giugno 2019, è stato rilasciato dal Comune di Sora (FR), Ufficio dello Stato Civile, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio anno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Sora risulta che:

il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del mese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'anno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel Comune di Sora contrassero matrimonio

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sul certificato rilasciato, non risulta alcuna annotazione, pertanto, essendo il matrimonio contratto in data antecedente all'anno 1975, il regime patrimoniale tra i coniugi è di comunione dei beni.

Si rappresenta che nell'atto di provenienza risulta errata la data di nascita della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Come rilevato dall'estratto di nascita richiesto dallo scrivente al Comune di Isola del Liri, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Codice Fiscale validato in Anagrafe Tributaria risulta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, porzione Est di un villino isolato, confina:

- a Nord, Est e Sud con spazio scoperto attestante sulla corte esclusiva della porzione di fabbricato (sub 10);
- a Ovest con la restante porzione di villino, oggetto della medesima procedura, ma costituente un lotto differente (Lotto 2, sub 11 graffato al sub 13).

Il piano seminterrato confina inferiormente con il piano strutturale fondale e superiormente con la porzione del piano terra costituente il bene in oggetto.

Il piano terra confina superiormente con la porzione del piano primo costituente il bene in oggetto.

Il piano primo confina superiormente con il piano secondo e con la struttura di copertura del fabbricato.

Il piano secondo confina superiormente con la struttura di copertura del fabbricato.

L'accesso al bene avviene:

- al piano seminterrato dall'esterno sul lato Est e dall'interno mediante la scala interna posta nell'angolo Sud-Ovest della porzione di fabbricato costituente il bene in oggetto, di collegamento di tutti i piani (piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo);
- al piano terra dall'esterno sul lato Sud e dall'interno mediante le scale interne poste rispettivamente nell'angolo Sud-Ovest e nell'angolo Nord-Est del bene in oggetto;
- al piano primo dall'esterno mediante la scala posta nell'angolo Nord-Est che si diparte dal piano terra e giunge al piano primo e dall'interno mediante la scala posta nell'angolo Sud-Ovest;
- al piano secondo internamente mediante la scala posta nell'angolo Sud-Ovest.

Il terreno su cui insiste l'intero immobile risulta essere recintato. La recinzione del lotto confina:

- a Nord ed Est con altro terreno identificato al mappale 842;
- a Sud-Est con altro terreno identificato al mappale 1193;
- a Sud con altro terreno identificato al mappale 1192;
- a Sud-Ovest con altro terreno identificato al mappale 1184;
- a Ovest con altro terreno identificato al mappale 850;
- a Nord-Ovest con altro terreno identificato al mappale 841.

Il lotto su cui insiste il bene è intercluso.

L'accesso al lotto avviene sull'angolo Sud-Est mediante servitù di passaggio carrabile costituita da una strada privata asfaltata dell'ampiezza di mt. 3,00 con innesto sulla strada comunale, via Roma, della larghezza di mt. 5,00. La servitù carrabile insiste sui fondi rustici identificati al Foglio 7 mappali 1192, 1193, 845 e 846 (ex mappali 272, 271 e 297) di proprietà di soggetti estranei alla procedura. Si precisa che il tratto di servitù a favore del bene della procedura insiste sui fondi rustici ex mappali 297 e 271 del Foglio 7.

Tale servitù è stata costituita in favore dell'immobile in oggetto per atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Amilcare Loyola repertorio n. 34319 del 10.09.1973 registrato a Sora il 24.09.1973 al n. 2200 volume n. 169 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27 settembre 1973 al n. R.G. 34432 R.P. 32252.

I cancelli pedonale e carrabile posti sulla recinzione, angolo Sud-Est, insistono sulla corte comune ai due lotti, censita con il sub 9 in forza della presente procedura e beneficiano della servitù carrabile di accesso che si diparte dalla strada pubblica, via Roma.

Dalla corte comune sub 9, si può procedere all'accesso sia pedonale che carrabile alla parte di corte esclusiva della porzione di villino sub 10 posta sul lato Est ed all'accesso pedonale alla parte di corte esclusiva del sub 10 posta sul lato Sud.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	23,83 mq	27,69 mq	0,50	13,85 mq	2,45 m	Primo sottostrada
Taverna	34,73 mq	38,81 mq	0,50	19,41 mq	2,45 m	Primo sottostrada
Cucina	5,29 mq	6,87 mq	0,50	3,44 mq	2,45 m	Primo sottostrada
Ingresso	4,98 mq	6,78 mq	0,50	3,39 mq	2,45 m	Primo sottostrada
WC	2,79 mq	2,85 mq	0,50	1,43 mq	2,45 m	Primo sottostrada
Deposito	11,64 mq	15,06 mq	0,50	7,53 mq	2,45 m	Primo sottostrada
Pianerottolo scala Sud-Ovest	4,21 mq	4,77 mq	0,50	2,38 mq	2,45 m	Primo sottostrada
Scala interna angolo Sud-Ovest	10,13 mq	13,40 mq	0,50	6,70 mq	0,00 m	Primo sottostrada - Piano secondo
Ingresso - Soggiorno	27,75 mq	31,56 mq	1,00	31,56 mq	3,00 m	T
Camera da letto	15,44 mq	18,08 mq	1,00	18,08 mq	3,00 m	T
Cucina	11,70 mq	14,24 mq	1,00	14,24 mq	3,00 m	T
WC	5,00 mq	6,32 mq	1,00	6,32 mq	3,00 m	T

Corridoio	1,73 mq	2,06 mq	1,00	2,06 mq	3,00 m	T
Pianerottolo scala Sud-Ovest	2,42 mq	2,78 mq	1,00	2,78 mq	3,00 m	T
Porticato	16,97 mq	18,39 mq	0,40	7,36 mq	3,00 m	T
Scala interna angolo Nord-Est	7,34 mq	10,19 mq	1,00	10,19 mq	0,00 m	Piano Terra - Piano Primo
Pianerottolo scala Nord-Est	1,05 mq	1,30 mq	1,00	1,30 mq	2,94 m	1
Ingresso	4,95 mq	7,04 mq	1,00	7,04 mq	2,94 m	1
Sala da pranzo	14,39 mq	17,11 mq	1,00	17,11 mq	2,78 m	1
Cucina	15,60 mq	24,13 mq	1,00	24,13 mq	2,94 m	1
Soggiorno	34,15 mq	37,54 mq	1,00	37,54 mq	2,94 m	1
WC	7,08 mq	8,18 mq	1,00	8,18 mq	2,94 m	1
Corridoio	2,83 mq	3,37 mq	1,00	3,37 mq	2,94 m	1
Pianerottolo scala Sud-Ovest	0,20 mq	0,76 mq	1,00	0,76 mq	2,94 m	1
Corridoio camere	4,55 mq	5,34 mq	1,00	5,34 mq	2,94 m	1
Camera da letto	22,22 mq	25,66 mq	1,00	25,66 mq	2,94 m	1
Camera da letto	14,40 mq	16,65 mq	1,00	16,65 mq	2,94 m	1
Balcone WC	3,08 mq	4,25 mq	0,25	1,06 mq	0,00 m	1
Balcone soggiorno	7,97 mq	10,57 mq	1,00	10,57 mq	0,00 m	1
Balcone cucina	4,20 mq	6,01 mq	1,00	6,01 mq	0,00 m	1
Balcone camera da letto	2,10 mq	2,79 mq	1,00	2,79 mq	2,94 m	1
Pianerottolo scala Sud-Ovest e corridoio	3,95 mq	4,54 mq	1,00	4,54 mq	2,40 m	2
Camera da letto	17,12 mq	20,99 mq	1,00	20,99 mq	2,40 m	2
Camera da letto	9,00 mq	11,95 mq	1,00	11,95 mq	2,40 m	2
WC	3,96 mq	6,03 mq	1,00	6,03 mq	2,40 m	2
Pergolato (sub 12)	35,74 mq	35,83 mq	0,50	17,91 mq	2,75 m	Primo sottostrada
Barbeque (sub 12)	4,25 mq	4,25 mq	0,25	1,06 mq	2,40 m	T
Corte scoperta esclusiva (sub 10)	281,58 mq	281,58 mq	0,10	28,16 mq	0,00 m	
WC camera da letto	6,17 mq	8,41 mq	1,00	8,41 mq	2,94 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>417,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>417,28 mq</b>		

I coefficienti di omogeneizzazione delle superfici relative alle pertinenze sono stati assunti in relazione a quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

Segnatamente si sono assunti i seguenti coefficienti:

- 1.00 per i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- 0.50 per i vani accessori indiretti comunicanti con i vani principali;
- 0.25 per i vani accessori indiretti non comunicanti con i vani principali;
- 0.25 per i balconi;
- 0.10 per la superficie della corte esclusiva pari alla superficie dei vani principali;
- 0.02 per la superficie della corte esclusiva eccedente la superficie dei vani principali.

Inoltre, per le superfici dei vani principali ed accessori a servizio diretto, si sono assunti i seguenti coefficienti di omogeneizzazione per i livelli di ubicazione :

- 1.00 per i vani posti ai livelli fuori terra;
- 0.50 per i vani posti a livelli entro terra.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/1985 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 2 Categoria A2
Dal 09/08/1985 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 16.5 vani Rendita € 215,00 Piano T-1-2
Dal 09/08/1985 al 09/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 3 Categoria F3
Dal 01/01/1992 al 31/12/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 16.5 vani Rendita € 140.605,00 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 31/12/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 298,25 Piano T
Dal 01/01/1994 al 09/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 16.5 vani Rendita € 1.278,23
Dal 01/01/1994 al 09/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 27.114,00

		Piano T
Dal 10/12/2001 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1-2
Dal 10/12/2001 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 10/12/2001 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7.5 vani Rendita € 581,01 Piano T-1-S1
Dal 10/12/2001 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 4 Categoria A2
Dal 10/12/2001 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 3 Categoria F3
Dal 10/12/2001 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 2 Categoria A2
Dal 11/12/2002 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1-2
Dal 11/12/2002 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7.5 vani Rendita € 581,01 Piano T-1-S1
Dal 11/12/2002 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 19/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 19/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 348,61

		Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 19/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 178 mq Rendita € 581,01 Piano T-1-S1
Dal 20/03/2017 al 14/03/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 23 vani Superficie catastale 578 mq Rendita € 1.662,99 Piano S1-T-1-2
Dal 20/03/2017 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 7 Categoria A2
Dal 20/03/2017 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 5 Categoria A2
Dal 20/03/2017 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 6 Categoria A2
Dal 15/03/2018 al 21/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 8 Categoria A7 Cl.2, Cons. 24 vani Superficie catastale 578 mq Rendita € 2.045,17 Piano S1-T-1-2
Dal 22/08/2019 al 23/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 12 Categoria A7 Superficie catastale 396 mq Graffato SI al sub 10
Dal 22/08/2019 al 23/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 10 Categoria A7 Cl.2, Cons. 16,5 vani Superficie catastale 396 mq Rendita € 1.406,05 Piano T-1-2-S1 Graffato SI al sub 12

I titolari catastali corrispondono a quelli reali desumibili dagli atti della procedura.

Dal 09/08/1985 sino al 09/12/2001, il villino risulta costituito dai seguenti subalterni:

- sub 1: bene comune non censibile;
- sub 2: piano terra;
- sub 3: piano terra;
- sub 4: piano primo sottostrada, piano terra, piano primo.

Dal 10/12/2001 al 19/03/2017, il villino risulta costituito dai seguenti subalterni:

- sub 1: bene comune non censibile;
- sub 5: piano primo sottostrada, piano terra, piano primo;

- sub 6: piano terra e piano primo;
- sub 7: piano terra, piano primo e piano secondo

conseguenti alla soppressione dei seguenti subalterni: sub 2, sub 3, sub 4 avvenuta in data 10/12/2001.

Dal 20/03/2017 sino al 21/08/2019, il villino risulta costituito da un unico subalterno:

- sub 8: piano primo seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e corte,

conseguente alla soppressione dei seguenti subalterni: sub 1, sub 5, sub 6 e sub 7, avvenuta in data 20/03/2017.

Dal 22/08/2019, in forza della presente procedura, come nel prosieguo viene motivato, il villino risulta costituito dai seguenti subalterni:

- sub 9: corte comune;
- sub 10: porzione di villino comprendente il piano seminterrato, una porzione del piano terra e del piano primo (lato est), il piano secondo e la corte esclusiva;
- sub 11: porzione di villino comprendente una porzione del piano terra e del piano primo (lato ovest) e la corte esclusiva;
- sub 12: beni accessori graffiati al sub 10;
- sub 13: beni accessori graffiati al sub 11.

Relativamente al villino, le indagini peritali hanno rilevato che il fabbricato, all'atto della presente procedura, risultava censito in Catasto Fabbricati come unica unità immobiliare (foglio 7 mappale 578 sub 8); di contro, in sito, si compone di n. 2 unità abitative autonome ed indipendenti, con accessi distinti, attraverso la corte scoperta, interamente recintata e dotata di accesso regolato da cancello carrabile e da cancello pedonale:

- unità abitativa identificata dallo scrivente come n. 1, utilizzata ed abitata dagli esecutati e relativo nucleo familiare, costituita dal piano primo sottostrada, da una porzione al piano terra ed al piano primo sul lato Est e dall'intero piano secondo, tutti collegati da scale interne.
- unità abitativa, identificata dallo scrivente come n. 2, utilizzata ed abitata da soggetto estraneo al nucleo familiare degli esecutati, costituita da una porzione al piano terra e soprastante porzione a piano primo sul lato Ovest, collegati da scala interna.

Ai fini della presente procedura, è stato effettuato un frazionamento dell'immobile con la realizzazione di n. 2 lotti:

- Lotto 1: unità abitativa n. 1, porzione di villino costituita da piano primo sottostrada, porzione del piano terra, porzione del piano primo e piano secondo (sub 10);
- Lotto 2: unità abitativa n. 2, porzione di villino costituita da una porzione del piano terra ed una porzione soprastante a piano primo (sub 11).

Inoltre, nel corso delle operazioni peritali, sulla originaria corte di pertinenza dell'intero villino, si sono rivenuti beni accessori afferenti che non risultavano censiti catastalmente. E' stato necessario operare, in forza della presente procedura:

- la ridefinizione catastale della corte in parti esclusive e parte comune;
- censire catastalmente i beni accessori che non risultavano censiti ed individuare la consistenza del villino su più livelli in n. 2 unità immobiliari abitative.

La corte, all'inizio delle operazioni peritali era afferente all'unico subalterno che costituiva il bene, definito catastalmente al Fg. 7 mappale 578 sub 8.

Con la presente procedura, tale corte, nella sua intera consistenza, completamente recintata, in relazione allo stato dei luoghi ed al conseguente frazionamento del villino in n. 2 porzioni (sub 10 e sub 11), nonché al riscontro, nel corso delle operazioni peritali, dell'edificazione sulla stessa corte di corpi accessori afferenti alle due unità abitative, è stata suddivisa in n. 3 porzioni:

- sub 9: corte comune ai beni identificati al Catasto Fabbricati con i sub 10 e 11, includente l'accesso carrabile e pedonale posto sull'angolo sud-est della recinzione del lotto di terreno mappale 578;
- sub 10: corte esclusiva alla porzione di villino costituente il Lotto 1, identificata anch'essa dal sub 10;
- sub 11: corte esclusiva alla porzione di villino costituente il Lotto 2, identificata anch'essa al sub 11.

I corpi accessori afferenti sulla originaria corte, sono stati censiti catastalmente ed identificati al sub 12 ed al sub 13. Segnatamente:

- i corpi accessori riscontrati ed identificati in forza della presente procedura al sub 12 sono graffiati al sub 10 che identifica l'unità abitativa con corpi accessori afferenti e corte esclusiva inclusi nel Lotto 1;
- i corpi accessori riscontrati ed identificati in forza della presente procedura al sub 13 sono graffiati al sub 11 che identifica l'unità abitativa con corpi accessori afferenti e corte esclusiva ed inclusi nel Lotto 2.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	578	10		A7	2	16,5 vani	396 mq	1406,05 €	T-1-2-S1	SI al sub 12
	7	578	12		A7			396 mq			SI al sub 10

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame documentale tra lo stato di diritto, desumibile dagli atti catastali e lo stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali, è stato necessario effettuare un rilievo topografico con strumentazione GPS dei beni, delle aree esterne e della strada privata di accesso, in seguito al quale è stato possibile effettuare gli aggiornamenti dei seguenti atti catastali:

- tipo mappale;
- estratto di mappa;
- frazionamento del bene mediante elaborato planimetrico con la costituzione dei seguenti subalterni:
- sub 10 e sub 11: identificativi delle unità abitative rilevate e delle relative corti scoperte esclusive;
- sub 12: beni accessori insistenti sulla corte esclusiva del sub 10 (sub 12 graffato al sub 10);
- sub 13: beni accessori insistenti sulla corte esclusiva del sub 11 (sub 13 graffato al sub 11);
- sub 9: corte comune al sub 10 graffato al 12 ed al sub 11 graffato al 13, che consente l'accesso ai beni;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali dei beni corrispondenti allo stato di fatto.

## PRECISAZIONI

In seguito ad istanza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sora effettuata a mezzo pec in data 03 giugno 2019 e successiva integrazione del 05 giugno 2019, è stato rilasciato dal Comune di Sora (FR), Ufficio dello Stato Civile, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio anno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Sora risulta che:

il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del mese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'anno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nel Comune di Sora contrassero matrimonio

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il regime patrimoniale tra i coniugi è di comunione dei beni, poiché il matrimonio è stato contratto in data antecedente all'anno 1975 e sul certificato rilasciato non è presente alcuna annotazione.

## PATTI

---

Nulla da rilevare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene in oggetto risulta essere in bastante stato conservativo, tuttavia necessita qualche intervento di manutenzione ordinaria sia agli ambienti interni che alle parti esterne.

Nel soggiorno del piano primo della porzione di fabbricato sul lato Est (sub 10), una piccola parte della pavimentazione in cotto si è sollevata, distaccandosi dal sottostante massetto in cemento, come si rileva da documentazione fotografica allegata, quindi è necessario rimuovere tale porzione di pavimentazione danneggiata e sostituirla con nuova pavimentazione delle stesse caratteristiche e formato e levigata sul posto per avere lo stesso effetto della rimanente superficie pavimentata in buone condizioni ivi esistente.

Al piede della parete di confine tra bagno e camera da letto singola della stessa porzione di villino a piano primo, lato Est del fabbricato, identificata al sub 10, sono presenti tracce di umidità, provenienti dalla doccia ubicata sulla parete di confine tra i due ambienti; l'umidità è stata generata dalle infiltrazioni di acqua sul retro della porta d'ingresso alla predetta camera da letto, provenienti dalla doccia del bagno, favorite dalla mancata impermeabilizzazione della superficie della parete divisoria sottostante il rivestimento della stessa doccia.

Alcuni serramenti e parti delle aree esterne della corte hanno bisogno di piccoli interventi di manutenzione ordinaria; la copertura del villino necessita di qualche intervento di revisione a livello di impianto di raccolta e smaltimento acque piovane (gronde) e del manto di tegole.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso dalla servitù carrabile (gravante sulla strada privata che si diparte da via Roma) al bene in oggetto, avviene per mezzo della corte comune che, in forza della presente procedura è identificata con il sub 9.

La corte identificata con il sub 9 è comune ai beni distinti catastalmente al sub 10 ed al sub 11 ed include l'unico accesso pedonale e carrabile presente sull'angolo sud-est della recinzione dell'immobile della procedura, prospiciente la strada privata che si diparte da via Roma.

Attraverso la corte comune distinta al sub 9, si accede sulla corte esclusiva del bene in oggetto, distinta al sub 10, e precisamente a piedi e con mezzi sul lato Est e solamente a piedi sul lato Sud dove si trova il portone d'ingresso alla porzione di unità abitativa costituente il presente lotto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il terreno interamente recintato e su cui insiste il bene della procedura risulta intercluso.

L'accesso al bene avviene mediante i cancelli carrabile e pedonale posti sull'angolo Sud-Est, in continuità alla recinzione, prospiciente la strada privata asfaltata ivi esistente, con innesto sulla strada comunale via Roma, su cui grava la servitù di passaggio carrabile a favore, tra gli altri, del cespite in esame.

La servitù carrabile insiste sui fondi rustici identificati in Catasto al Foglio 7 mappali 1192, 1193, 845 e 846 (ex 272, 297 e 271), di proprietà di soggetti estranei alla procedura. Si precisa che il tratto di servitù a favore del bene della procedura insiste sui fondi rustici ex mappali 297 e 271 del Foglio 7.

Tale servitù è stata costituita in favore dell'immobile in oggetto per atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Amilcare Loyola repertorio n. 34319 del 10.09.1973, registrato a Sora il 24.09.1973 al n. 2200, volume 169, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27 settembre 1973 al n. R.G. 34432 e R.P. 32252.

La strada privata secondaria, che si diparte da via Roma, dove l'innesto ha una larghezza di mt. 5,00, giunge fino al cancello posto sull'angolo Sud-Est della recinzione del terreno su cui insiste il bene in oggetto, con un'ampiezza costante di mt. 3,00 e poi prosegue sul lato Sud della recinzione del lotto in parola per servire altri terreni non oggetto della presente procedura, che hanno anch'essi diritto alla predetta servitù (vedere allegato della servitù).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene oggetto di esecuzione presenta la struttura portante in cemento armato, gli orizzontamenti in laterocemento gettati in opera e le pareti di tamponatura perimetrale in muratura.

Il collegamento verticale tra tutti i piani del bene, dal piano primo sottostrada o seminterrato al piano secondo della porzione di villino in esame posta sul lato Est, avviene mediante una scala interna in cemento armato con rifiniture in marmo, posta nell'angolo Sud-Ovest della medesima porzione d'immobile.

Nell'angolo Nord-Est della porzione d'immobile in oggetto, è presente una ulteriore scala interna, realizzata in cemento armato con rifiniture in marmo, che consente il collegamento tra il piano terra ed il piano primo.

Le superfici interne ed esterne risultano essere intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono:

- al piano seminterrato in parte in listoni di legno laminato colore chiaro (taverna), in parte in monocottura (cucina e bagno) ed in parte in marmette di gres ceramico (depositi);
- al piano terra prevalentemente in cotto e nel bagno ceramica;
- al piano primo prevalentemente in cotto (zona giorno), in laminato tipo parquet color chiaro (camere e corridoi) e ceramica nei bagni;
- al piano secondo prevalentemente in cotto (camere e corridoio) e ceramica in bagno.

I rivestimenti di bagni e cucine sono in ceramica.

Nel soggiorno del piano primo, una piccola parte della pavimentazione in cotto si è sollevata distaccandosi dal sottostante massetto in cemento. Al piede della parete di confine tra bagno e camera da letto singola a piano primo sono presenti tracce di umidità.

Gli infissi sono in alluminio. I portoni d'ingresso sono in legno e le porte interne in legno tamburato.

La copertura è a solaio gettato in opera con soprastante manto in tegole completo di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

La corte esclusiva risulta essere pavimentata in porfido sul lato Sud e parte a sud - est, in battuto di cemento sulla maggior parte del restante lato Est ed in parte sul lato Nord e ad area a verde la rimanente parte sull'angolo Nord Est; lungo il perimetro Est, l'area di corte è completata da aiuola di verde. Nell'angolo Nord-Est della corte, adibita a verde è presente un pozzo artesiano, che, in base a quanto dichiarato dall'esecutata nel corso delle operazioni peritali, risulta non funzionante per problematiche verificatesi a livello di falda.

Il pergolato sul lato est della porzione di villino in esame presenta la struttura portante in pilastri e travi principali in legno lamellare con listellatura in legno e copertura facilmente amovibile in canne di bambù.

Il barbeque ubicato sul cortile a verde nell'angolo Nord Est è con struttura in muratura e copertura a tetto a due falde.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati congiuntamente alla famiglia della di loro figlia.

Si rappresenta che nel corso delle indagini peritali è emerso che il fabbricato, che risulta all'atto della procedura censito in Catasto Fabbricati come unica unità immobiliare (foglio 7 mappale 578 sub 8), in realtà, in loco, si compone di n. 2 unità abitative autonome ed indipendenti, con accessi distinti dalla corte scoperta circostante, interamente recintata, dotata di accesso carrabile regolato da cancelli pedonale e carrabile.

L'unità utilizzata ed abitata dagli esecutati e relativo nucleo familiare è quella sul lato est, costituita dal piano primo sottostrada, dalla porzione al piano terra ed al piano primo sul lato est e dall'intero piano secondo, collegati da n. 2 scale interne, ovvero la porzione che precedentemente era censita in Catasto Fabbricati al foglio 7 mappale 578 sub 5 e 7, poi per fusione identificata in parte dal sub 8 ed attualmente distinta con il sub 10, facente parte del LOTTO 1.

E' stato richiesto il certificato di residenza storico degli esecutati e del figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono residenti in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a partire dal 20 maggio 1980 e tuttora ivi residenti, come attestato dal suddetto certificato di residenza storico, rilasciato il 23 luglio 2019.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato residente presso il Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dal 28 marzo 2011 e sino alla data del rilascio del suddetto certificato di residenza storico, avvenuto il 23 luglio 2019, risulta emigrato presso il Comune di Sora.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 10/07/1973 al 25/05/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio AMILCARE LOYOLA fu ATTILIO	10/09/1973	34319	6168
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Santa Maria Capua Vetere	27/09/1973	34432	32252
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sora	24/09/1973	2200	169

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In seguito ad istanza presso l'Archivio Notarile di Cassino in data 18 marzo 2019 è stato acquisito l'atto di provenienza del bene oggetto di esecuzione posto in allegato alla presente relazione peritale.

Si fa rilevare che nell'atto di provenienza risulta errata la data di nascita della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Infatti, come desunto dall'estratto dell'atto di nascita richiesto dallo scrivente al Comune di Isola del Liri, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria e' il seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 10/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Frosinone il 16/06/2007  
Reg. gen. 18397 - Reg. part. 5434  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 900.000,00  
Percentuale interessi: 5,859 %  
Rogante: ORTOLAN ANNAMARIA  
Data: 13/06/2007  
N° repertorio: 211233  
N° raccolta: 9933

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 04/08/2015

Reg. gen. 13108 - Reg. part. 10304

Quota: 1/1

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

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

Note: Le unità negoziali sono distinte in: - unità negoziale n. 1; - unità negoziale n. 2. Il bene oggetto della procedura sono distinti nella unità negoziale n. 2. Si fa rilevare che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è soggetto contro per l'unità negoziale n. 1, comprendente immobili che non sono oggetto della presente procedura.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18315 - Reg. part. 13946

Quota: 1/1

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

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

### **Oneri di cancellazione**

Non risultano trascrizioni o iscrizioni successive alla trascrizione relativa al procedimento in oggetto del 16/11/2018  
Registro Particolare 13946 Registro Generale 18315  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3614 del 23/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In merito alle formalità innanzi riportate, si fa rilevare che nella identificazione del soggetto debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risultano errati la data di nascita ed il relativo codice fiscale ivi riportati.

Come desunto dall'estratto dell'atto di nascita richiesto dallo scrivente al Comune di Isola del Liri, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria e' il seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In seguito ad istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelliri a mezzo pec del 07 marzo 2019 e successiva integrazione del 27 marzo 2019, è stato rilasciato in data 02 luglio 2019 il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelliri al

Foglio 7 particella 578.

Il terreno in oggetto ricade in zona "E Aree agricole - sottozona E4 Colture non specializzate (erbacee ed arboree miste)", come riportato nella Variante al P.R.G. approvata in data 11 marzo 2005 con Deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 290.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'immobile è stato edificato in seguito all'istanza per la realizzazione di un fabbricato da adibire ad uso produttivo, quale deposito di impianti di riscaldamento, presentata presso il Comune di Castelliri in data 16 luglio 1973 con prot. 2169.

In data 22 ottobre 1973 è stato ottenuto il Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, pratica n. 2169/73, documento coincidente nel provvedimento costituito dalla Licenza Edilizia.

In data 24 aprile 1986, con protocollo n. 02129 è stata richiesta la domanda di sanatoria per le difformità effettuate rispetto al progetto assentito con il Nulla Osta ai lavori edili prot. n. 2169 del 22 ottobre 1973, consistenti in modifica della destinazione di uso da produttivo a residenziale ed in ampliamento di superficie.

La Domanda di sanatoria per abusi edilizi, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stata annotata presso il Comune di Castelliri con protocollo n. 02129 e pratica n. 118.

In data 23 dicembre 1994 è stata rilasciata dal Comune di Castelliri (FR) la Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 093.

Il tutto risulta dalla documentazione allegata alla presente e rilasciata dal Comune di Castelliri (FR) allo scrivente tecnico in data 29 luglio 2019.

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

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

Le superfici ed i volumi di fatto del villino corrispondono, con lieve approssimazione, ai volumi ed alle superfici di diritto di cui alla Concessione in sanatoria n. 093 del 23 dicembre 1994.

Rispetto alla Concessione in Sanatoria prot. 093 rilasciata dal Comune di Castelliri (FR) il 23 dicembre

1994, che costituisce l'ultimo titolo edilizio rilasciato per l'immobile in esame, durante gli accessi effettuati dallo scrivente, sono state accertate le seguenti difformità:

Piano seminterrato del villino:

- stato di diritto: uso magazzino;
- stato di fatto: destinazione a taverna, depositi, cucina e servizio igienico, con modifica di destinazione di alcuni ambienti da superficie non residenziale a residenziale e modifiche interne con realizzazione di pareti divisorie in tramezzi di laterizio per la suddivisione della superficie in più ambienti. Inoltre, è stata riscontrata una variazione prospettica sul lato est, per la trasformazione di un vano porta in finestra (attuale finestra del bagno sull'angolo nord-est) e per l'apertura di finestra sulla parete lato Nord della taverna.

Piano terra del villino:

- stato di diritto: uso residenziale;
- stato di fatto: diversa destinazione dei vani, lo studio è utilizzato a camera.

Piano primo del villino:

- stato di diritto: uso residenziale;
- stato di fatto: lieve variazione delle tramezzature interne divisorie.

Inoltre, sono state riscontrate variazioni prospettiche, quale la realizzazione di un vano balcone in ragione di una finestra nel bagno sul lato nord.

Piano secondo del villino:

- stato di diritto: uso residenziale;
- stato di fatto: modifiche interne con realizzazione di tramezzature per suddividere la superficie in più ambienti e per il servizio igienico.

L'immobile risulta essere dotato di:

- impianto di riscaldamento con terminali in ghisa alimentata da caldaia a parete attraverso il deposito GPL ubicato sulla zona nord della corte esclusiva;
- impianto idrico;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto televisivo.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti di servizio.

Esaminando i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Castelliri ed in particolare il titolo edilizio iniziale, costituito dal Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili pratica n. 2169 del 22 ottobre 1973, dal progetto ad esso allegato, è emerso che lo smaltimento delle acque bianche e delle acque reflue del fabbricato avviene mediante impianto con fossa settica.

In merito alla regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, si precisa che il piano seminterrato dell'unità immobiliare risulta di diritto una superficie non residenziale, mentre dagli accertamenti si è riscontrato una variazione della destinazione ad uso residenziale di alcuni ambienti. Tale variazione non risulta essere urbanisticamente sanabile. E' necessario ripristinare la destinazione d'uso di diritto del piano seminterrato da superficie di fatto residenziale a superficie di diritto non residenziale.

La regolarizzazione urbanistica del bene in relazione alle difformità riscontrate (ripristino della superficie non residenziale per alcuni ambienti al piano seminterrato, diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettiche) può essere effettuata mediante una S.C.I.A. per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e L.R. 11/08/2008 n. 15.

I beni accessori, pergolato e barbeque, distinti in forza della presente procedura con il sub 12, sono urbanisticamente sanabili. Il pergolato infatti, è una struttura in legno con copertura in elementi amovibili (stuoia in canniccio di bambù) finalizzata alla migliore fruizione degli spazi esterni. Il barbeque è un elemento di arredo. Il barbeque non costituisce un'opera edilizia soggetta al previo rilascio del titolo abilitativo; il pergolato necessita della preventiva SCIA. Avendo la superficie pari a 35.83 mq, dal punto di vista strutturale rientra in un intervento previsto alla lettera h) dell'art. 6 del Regolamento Regionale Lazio 13 Luglio 2016 n. 14, per il quale è necessaria l'autorizzazione sismica, con progetto sottoposto a sorteggio e non a controllo.

Si ritiene di poter unificare la pratica relativa alla regolarizzazione del sub 10 e del sub 12 mediante una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e L.R. 11.08.2008 n. 15, accompagnata dalla preventiva verifica di rispondenza sismica relativamente per il pergolato di superficie maggiore di 20 mq.

Si precisa che la planimetria catastale aggiornata, redatta dallo scrivente tecnico per il bene distinto al sub 10, si è resa necessaria per evidenziare le variazioni planimetriche rilevate in sito rispetto a quanto desunto dagli atti catastali. La destinazione d'uso riportata nella variazione catastale è conforme a quanto riscontrato in situ. Tuttavia, come evidenziato in precedenza, le destinazioni degli ambienti divenuti residenziali al piano primo sottostrada risultano difformi dal titolo edilizio preesistente e non sanabili rispetto alla normativa urbanistica vigente attualmente. Si rileva che dovendo regolarizzare urbanisticamente tale parte del sub 10, attraverso solamente il ripristino della destinazione originaria ad accessori degli ambienti a piano primo sottostrada che nel frattempo sono divenuti residenziali, così come è stato accertato in sito, sarà necessario effettuare anche una nuova variazione catastale per ripristinare la destinazione d'uso a locali accessori (deposito o magazzino) di tutti gli ambienti del piano primo sottostrada.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicata a Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 11 graffato al sub 13)

## DESCRIZIONE

---

Porzione di villino isolata ubicata nel territorio di Castelliri (FR), in prossimità del confine con il Comune di Isola del Liri ed a ridosso dell'inizio dell'area urbana del Comune di Castelliri.

Il bene in oggetto risulta costituito da due piani sovrapposti, sul lato ovest del villino, collegati da scala interna, adibiti rispettivamente a zona giorno, posta in una porzione del piano terra del fabbricato (cucina, soggiorno, bagno, salotto, lavanderia e locale deposito) e zona notte, posta in una porzione del piano primo del fabbricato (n. 2 camere da letto, bagno corridoio e ripostiglio).

La porzione di villino include, inoltre, una corte esclusiva posta sui lati Sud, Ovest e Nord del lotto, su cui insistono beni accessori afferenti (manufatto locali tecnici, deposito e tettoia).

Il lotto di terreno, su cui insiste il villino (nella sua interezza), risulta essere completamente recintato. Sull'angolo Sud-Est della recinzione, su area comune, sono posizionati i cancelli carrabile e pedonale che consentono l'accesso al bene.

I cancelli carrabile e pedonale si attestano su una strada secondaria privata che si diparte da via Roma e, mediante una servitù di passaggio, consente l'accessibilità al bene in oggetto, che, altrimenti, sarebbe intercluso.

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

Il villino isolato risulta essere, nella sua interezza, costituito da più livelli: piano primo sottostrada, piano terra, piano primo e piano secondo.

Le indagini peritali hanno rilevato che all'atto della presente procedura, il fabbricato risultava censito in Catasto Fabbricati come unica unità immobiliare (foglio 7 mappale 578 sub 8), di contro, è emerso che in sito si compone di n. 2 unità abitative autonome ed indipendenti, con accessi distinti dalla corte scoperta, interamente recintata e dotata di accesso carrabile regolato da cancelli carrabile e pedonale:

- unità abitativa identificata dallo scrivente come n. 1, utilizzata ed abitata dagli esecutati e relativo nucleo familiare, costituita dal piano primo sottostrada, da una porzione del piano terra e del piano primo (porzioni sul lato Est) e dall'intero piano secondo, tutti collegati da due scale interne.
- unità abitativa, identificata dallo scrivente come n. 2, utilizzata ed abitata da soggetto estraneo al nucleo familiare degli esecutati, costituita da una porzione del piano terra e soprastante porzione al piano primo (porzioni sul lato Ovest), collegati da scala interna.

Ai fini della presente procedura, è stato effettuato un frazionamento dell'immobile con la realizzazione di due lotti:

- Lotto 1: unità abitativa n. 1, porzione di villino, sul lato Est, costituita da piano primo sottostrada, porzione del piano terra, porzione del piano primo e piano secondo con corte esclusiva scoperta e beni

accessori afferenti (barbeque e pergolato). In forza della presente procedura l'unità abitativa e la corte esclusiva sono stati distinti con il sub 10; i beni accessori afferenti su corte esclusiva sono stati distinti con il sub 12 e graffiati al sub 10;

- Lotto 2: unità abitativa n. 2, porzione di villino, sul lato Ovest, costituito da una porzione del piano terra e soprastante porzione del piano primo con corte esclusiva scoperta e beni accessori afferenti (locali tecnici, deposito e tettoia). In forza della presente procedura, l'unità abitativa e la corte esclusiva sono stati distinti con il sub 11; i beni accessori afferenti su corte esclusiva sono stati distinti con il sub 13 e graffiati al sub 11.

L'accesso carrabile e pedonale ai due lotti avviene attraverso la corte comune che, in forza della presente procedura, è distinta con il sub 9.

L'accesso al lotto avviene dai cancelli carrabile e pedonale posti sull'angolo Sud-Est e mediante la servitù di passaggio carrabile costituita da una strada privata asfaltata dell'ampiezza di mt. 3,00 con innesto su strada comunale, via Roma, avente larghezza di mt. 5,00. La servitù carrabile insiste sui fondi rustici identificati al Foglio 7 mappali 1192, 1193, 845 e 846 (ex mappali 272, 297 e 271), di proprietà di soggetti estranei alla procedura. Si precisa che il tratto di servitù a favore del bene della procedura insiste sui fondi rustici ex mappali 297 e 271 del Foglio 7.

Tale servitù è stata costituita in favore dell'immobile in oggetto per atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Amilcare Loyola repertorio n. 34319 del 10.09.1973 registrato a Sora il 24.09.1973 al n. 2200 volume n. 169 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27 settembre 1973 al n. R.G. 34432 R.P. 32252.

Detta strada è a servizio pure dei fondi serventi estranei alla procedura.

## 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 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In seguito ad istanza presso l'Archivio Notarile di Cassino del 18 marzo 2019 è stata rilasciata la copia conforme del titolo di proprietà con cui gli esecutati sono divenuti proprietari del lotto di terreno (distinto in Catasto Terreni al Foglio 7 mappale 578, ex mappale 272/b), atto pubblico di compravendita a rogito notaio Amilcare Loyola repertorio n. 34319 del 10 settembre 1973 registrato a

Sora il 24 settembre 1973 al n. 2200, volume n. 169 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27 settembre 1973 al n. R.G. 34432 R.P. 32252.

In seguito ad istanza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sora effettuata a mezzo pec in data 03 giugno 2019 e successiva integrazione del 05 giugno 2019, è stato rilasciato dal Comune di Sora (FR), Ufficio dello Stato Civile, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio anno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Sora risulta che:  
il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del mese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'anno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nel Comune di Sora,  
contrassero matrimonio  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sul certificato rilasciato, non risulta alcuna annotazione, pertanto, essendo il matrimonio contratto in data antecedente all'anno 1975, il regime patrimoniale tra i coniugi è di comunione dei beni.

Si rappresenta che, nell'atto di provenienza, la data di nascita della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta errata.

Come rilevato dall'estratto di nascita richiesto dallo scrivente al Comune di Isola del Liri, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Codice Fiscale validato in Anagrafe Tributaria risulta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, porzione Ovest di villino isolato, confina:

- a Ovest e Sud con spazio scoperto attestante sulla corte esclusiva della porzione di fabbricato (sub 11);
- a Nord parzialmente con spazio scoperto attestante sulla corte esclusiva (sub 11) e parzialmente con locali accessori, identificati in forza della presente procedura al sub 13 ed inclusi nel medesimo lotto;
- a Est con la restante porzione di villino, oggetto della medesima procedura, ma costituente un lotto differente (Lotto 1, sub 10 graffato al sub 12).

Il piano terra confina inferiormente con il piano strutturale fondale.

Il piano primo confina superiormente con la struttura di copertura.

L'accesso alla porzione di villino in oggetto avviene dal portone ubicato sul lato Sud-Ovest del fabbricato.

Il terreno su cui insiste l'intero immobile risulta essere recintato. La recinzione del lotto confina:

- a Nord ed Est con altro terreno identificato al mappale 842;
- a Sud-Est con altro terreno identificato al mappale 1193;
- a Sud con altro terreno identificato al mappale 1192;
- a Sud-Ovest con altro terreno identificato al mappale 1184;
- a Ovest con altro terreno identificato al mappale 850;
- a Nord-Ovest con altro terreno identificato al mappale 841.

Il lotto su cui insiste il bene è intercluso.

L'accesso al lotto avviene sull'angolo Sud-Est mediante servitù di passaggio carrabile costituita da una strada privata asfaltata dell'ampiezza di mt. 3,00 con innesto sulla strada comunale, via Roma, della larghezza di mt. 5,00. La servitù carrabile insiste sui fondi rustici identificati al Foglio 7 mappali 1192, 1193, 845 e 846 (ex mappali 272, 297 e 271) di proprietà di soggetti estranei alla procedura. Si precisa che il tratto di servitù a favore del bene della procedura insiste sui fondi rustici ex mappali 297 e 271 del Foglio 7.

Tale servitù è stata costituita in favore dell'immobile in oggetto per atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Amilcare Loyola repertorio n. 34319 del 10.09.1973 registrato a Sora il 24.09.1973 al n. 2200 volume n. 169 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27 settembre 1973 al n. R.G. 34432 R.P. 32252.

I cancelli pedonale e carrabile posti sulla recinzione, angolo Sud-Est, insistono sulla corte comune ai due lotti, censita con il sub 9 in forza della presente procedura e beneficiano della servitù carrabile di accesso che si diparte dalla strada pubblica, via Roma.

Dalla corte comune sub 9, si può procedere all'accesso sia pedonale che carrabile alla parte di corte esclusiva della porzione di villino sub 11 posta sul lato Ovest.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso - Soggiorno	43,80 mq	49,75 mq	1,00	49,75 mq	2,50 m	T
WC	7,97 mq	10,78 mq	1,00	10,78 mq	2,50 m	T
Cucina	13,33 mq	15,45 mq	1,00	15,45 mq	2,50 m	T
Deposito	22,92 mq	25,56 mq	0,50	12,78 mq	3,00 m	T
Lavanderia	2,29 mq	3,33 mq	0,50	1,67 mq	3,00 m	T
Scala piano terra - piano primo	4,13 mq	4,69 mq	1,00	4,69 mq	0,00 m	T-1
Camera da letto	21,57 mq	24,48 mq	1,00	24,48 mq	2,94 m	1
Camera da letto	24,43 mq	28,69 mq	1,00	28,69 mq	2,94 m	1
WC	5,39 mq	7,49 mq	1,00	7,49 mq	2,94 m	1
Corridoio camere	1,02 mq	1,25 mq	1,00	1,25 mq	2,94 m	1
Ripostiglio	1,91 mq	2,68 mq	1,00	2,68 mq	2,94 m	1
Pianerottolo scala	1,98 mq	2,12 mq	1,00	2,12 mq	2,94 m	1
Balcone	3,72 mq	4,16 mq	0,25	1,04 mq	0,00 m	1
Locali tecnici (sub 13)	13,34 mq	14,85 mq	0,25	3,71 mq	1,85 m	T
Deposito (sub 13)	4,71 mq	6,43 mq	0,25	1,61 mq	1,60 m	T
Tettoia (sub 13)	11,93 mq	11,95 mq	0,50	5,97 mq	2,43 m	T
Corte scoperta esclusiva (sub 11)	161,72 mq	161,72 mq	0,10	16,17 mq	0,00 m	T

Corte scoperta esclusiva (sub 11)	160,60 mq	160,60 mq	0,02	3,21 mq	0,00 m	T
Salotto	12,52 mq	14,34 mq	1,00	14,34 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>207,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>207,88 mq</b>		

I coefficienti di omogeneizzazione delle superfici relative alle pertinenze sono stati assunti in relazione a quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

Segnatamente si sono assunti i seguenti coefficienti:

- 1.00 per i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- 0.50 per i vani accessori indiretti comunicanti con i vani principali;
- 0.25 per i vani accessori indiretti non comunicanti con i vani principali;
- 0.25 per i balconi;
- 0.10 per la superficie della corte esclusiva pari alla superficie dei vani principali;
- 0.02 per la superficie della corte esclusiva eccedente la superficie dei vani principali.

Inoltre, per le superfici dei vani principali ed accessori a servizio diretto, si sono assunti i seguenti coefficienti di omogeneizzazione per i livelli di ubicazione :

- 1.00 per i vani posti ai livelli fuori terra;
- 0.50 per i vani posti a livelli entro terra.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/1985 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 2 Categoria A2
Dal 09/08/1985 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 16.5 vani Rendita € 215,00 Piano T-1-2
Dal 09/08/1985 al 09/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 3 Categoria F3
Dal 01/01/1992 al 31/12/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 16.5 vani Rendita € 140.605,00 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 31/12/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3.5

		Rendita € 298,25 Piano T
Dal 01/01/1994 al 09/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 16.5 vani Rendita € 1.278,23
Dal 01/01/1994 al 09/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 27.114,00 Piano T
Dal 10/12/2001 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1-2
Dal 10/12/2001 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 10/12/2001 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7.5 vani Rendita € 581,01 Piano T-1-S1
Dal 10/12/2001 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 4 Categoria A2
Dal 10/12/2001 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 3 Categoria F3
Dal 10/12/2001 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 2 Categoria A2
Dal 11/12/2002 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1-2
Dal 11/12/2002 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7.5 vani Rendita € 581,01 Piano T-1-S1
Dal 11/12/2002 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 542,28 Piano T-1

Dal 09/11/2015 al 19/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 19/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 348,61 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 19/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 178 mq Rendita € 581,01 Piano T-1-S1
Dal 20/03/2017 al 14/03/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 23 vani Superficie catastale 578 mq Rendita € 1.662,99 Piano S1-T-1-2
Dal 20/03/2017 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 7 Categoria A2
Dal 20/03/2017 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 5 Categoria A2
Dal 20/03/2017 al 10/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 6 Categoria A2
Dal 15/03/2018 al 21/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 8 Categoria A7 Cl.2, Cons. 24 vani Superficie catastale 578 mq Rendita € 2.045,17 Piano S1-T-1-2
Dal 22/08/2019 al 23/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 13 Categoria A7 Graffato SI al sub 11
Dal 22/08/2019 al 23/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 578, Sub. 11 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 187 mq Rendita € 681,72 Piano T-1 Graffato SI al sub 13

I titolari catastali corrispondono a quelli reali desumibili dagli atti della procedura.

Dal 09/08/1985 sino al 09/12/2001, il villino risulta costituito dai seguenti subalterni:

- sub 1: bene comune non censibile;
- sub 2: piano terra;
- sub 3: piano terra;
- sub 4: piano primo sottostrada, piano terra, piano primo.

Dal 10/12/2001 al 19/03/2017, il villino risulta costituito dai seguenti subalterni:

- sub 1: bene comune non censibile;
- sub 5: piano primo sottostrada, piano terra, piano primo;
- sub 6: piano terra e piano primo;
- sub 7: piano terra, piano primo e piano secondo

conseguenti alla soppressione dei seguenti subalterni: sub 2, sub 3, sub 4 avvenuta in data 10/12/2001.

Dal 20/03/2017 sino al 21/08/2019, il villino risulta costituito da un unico subalterno:

- sub 8: piano primo seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e corte, conseguente alla soppressione dei seguenti subalterni: sub 1, sub 5, sub 6 e sub 7, avvenuta in data 20/03/2017.

Dal 22/08/2019, in forza della presente procedura, come nel prosieguo viene motivato, il villino risulta costituito dai seguenti subalterni:

- sub 9: corte comune;
- sub 10: porzione di villino comprendente il piano seminterrato, una porzione del piano terra e del piano primo (lato est), il piano secondo e la corte esclusiva;
- sub 11: porzione di villino comprendente una porzione del piano terra e porzione del sovrastante piano primo (lato ovest) e la corte esclusiva;
- sub 12: beni accessori graffiati al sub 10;
- sub 13: beni accessori graffiati al sub 11.

Relativamente al villino, le indagini peritali hanno rilevato che il fabbricato, all'atto della presente procedura, risultava censito in Catasto Fabbricati come unica unità immobiliare (foglio 7 mappale 578 sub 8); di contro, in sito, si compone di n. 2 unità abitative autonome ed indipendenti, con accessi distinti, attraverso la corte scoperta, interamente recintata e dotata di accesso regolato da cancello carrabile e da cancello pedonale:

- unità abitativa identificata dallo scrivente come n. 1, utilizzata ed abitata dagli esecutati e relativo nucleo familiare, costituita dal piano primo sottostrada, da una porzione al piano terra ed al piano primo sul lato Est e dall'intero piano secondo, tutti collegati da n. 2 scale interne.
- unità abitativa, identificata dallo scrivente come n. 2, utilizzata ed abitata da soggetto estraneo al nucleo familiare degli esecutati, costituita da una porzione al piano terra e soprastante porzione a piano primo sul lato Ovest, collegati da scala interna.

Ai fini della presente procedura, è stato effettuato un frazionamento dell'immobile con la realizzazione di n. 2 lotti:

- Lotto 1: unità abitativa n. 1, porzione di villino costituita da piano primo sottostrada, porzione del piano terra, porzione del piano primo e piano secondo (sub 10);
- Lotto 2: unità abitativa n. 2, porzione di villino costituita da una porzione del piano terra ed una porzione soprastante a piano primo (sub 11).

Inoltre, nel corso delle operazioni peritali, sulla originaria corte di pertinenza dell'intero villino, si sono rivenuti beni accessori afferenti che non risultavano censiti catastalmente. E' stato necessario operare, in forza della presente procedura:

- la ridefinizione catastale della corte in parti esclusive e parte comune;

- censire catastalmente i beni accessori che non risultavano censiti ed individuare la consistenza del villino su più livelli in n. 2 unità immobiliari abitative.

La corte, all'inizio delle operazioni peritali era afferente all'unico subalterno che costituiva il bene, definito catastalmente al Fg. 7 mappale 578 sub 8.

Con la presente procedura, tale corte, nella sua intera consistenza, completamente recintata, in relazione allo stato dei luoghi ed al conseguente frazionamento del villino in n. 2 porzioni (sub 10 e sub 11), nonché al riscontro, nel corso delle operazioni peritali, dell'edificazione sulla stessa corte di corpi accessori afferenti alle due unità abitative, è stata suddivisa in n. 3 porzioni:

- sub 9: corte comune ai beni identificati al Catasto Fabbricati con i sub 10 e 11, includente l'accesso carrabile e pedonale posto sull'angolo sud-est della recinzione del lotto di terreno mappale 578;
- sub 10: corte esclusiva alla porzione di villino costituente il Lotto 1, identificata anch'essa dal sub 10;
- sub 11: corte esclusiva alla porzione di villino costituente il Lotto 2, identificata anch'essa al sub 11.

I corpi accessori afferenti sulla originaria corte, sono stati censiti catastalmente ed identificati al sub 12 ed al sub 13. Segnatamente:

- i corpi accessori riscontrati ed identificati in forza della presente procedura al sub 12 sono graffiati al sub 10 che identifica l'unità abitativa con corpi accessori afferenti e corte esclusiva inclusi nel Lotto 1;
- i corpi accessori riscontrati ed identificati in forza della presente procedura al sub 13 sono graffiati al sub 11 che identifica l'unità abitativa con corpi accessori afferenti e corte esclusiva ed inclusi nel Lotto 2.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	578	11		A7	2	8 vani	187 mq	681,72 €	T-1	SI al sub 13	
	7	578	13		A7						SI al sub 11	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame documentale tra lo stato di diritto, desumibile dagli atti catastali e lo stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali, è stato necessario effettuare un rilievo topografico con strumentazione GPS dei beni, delle aree esterne e della strada privata di accesso, in seguito al quale è stato possibile effettuare gli aggiornamenti dei seguenti atti catastali:

- tipo mappale;
- estratto di mappa;
- frazionamento del bene mediante elaborato planimetrico con la costituzione dei seguenti subalterni:
- sub 10 e sub 11: identificativi delle unità abitative rilevate e delle relative corti scoperte esclusive;
- sub 12: beni accessori insistenti sulla corte esclusiva del sub 10 (sub 12 graffiato al sub 10);

- sub 13: beni accessori insistenti sulla corte esclusiva del sub11 (sub 13 graffato al sub 11);
- sub 9: corte comune al sub 10 graffato al 12 ed al sub 11 graffato al 13, che consente l'accesso ai beni.
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali dei beni corrispondenti allo stato di fatto.

## PRECISAZIONI

---

In seguito ad istanza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sora effettuata a mezzo pec in data 03 giugno 2019 e successiva integrazione del 05 giugno 2019, è stato rilasciato dal Comune di Sora (FR), Ufficio dello Stato Civile, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio anno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Sora risulta che:  
il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del mese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'anno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel Comune di Sora contrassero matrimonio  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il regime patrimoniale tra i coniugi è di comunione dei beni, poiché il matrimonio è stato contratto in data antecedente all'anno 1975 e sul certificato rilasciato non è presente alcuna annotazione.

## PATTI

---

Nulla da rilevare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene in oggetto risulta essere in bastante stato conservativo, tuttavia necessitano lievi interventi di manutenzione ordinaria generale su superfici interne ed esterne.

Inoltre, si fa rilevare che nella camera da letto al piano primo, lato nord-ovest della porzione di villino (sub 11), una piccola parte della pavimentazione in parquet si è sollevata, distaccandosi dal sottostante massetto in cemento, come si rileva da documentazione fotografica allegata; pertanto, è necessario rimuovere l'intera pavimentazione del vano e sostituirla con nuova pavimentazione in parquet delle stesse caratteristiche e formato dell'esistente.

Alcuni serramenti e parti delle aree esterne della corte hanno bisogno di piccoli interventi di manutenzione ordinaria; la copertura del villino necessita di qualche intervento di revisione a livello di impianto di raccolta e smaltimento acque piovane (gronde) e del manto di tegole.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso dalla servitù carrabile (gravante sulla strada privata che si diparte da via Roma) al bene in oggetto, avviene per mezzo della corte comune che, in forza della presente procedura è identificata con il sub 9.

La corte identificata con il sub 9 è comune ai beni distinti catastalmente al sub 10 ed al sub 11 ed include l'unico accesso pedonale e carrabile presente sull'angolo sud-est della recinzione

dell'immobile della procedura, prospiciente la strada privata che si diparte da via Roma.

Attraverso la corte comune distinta al sub 9, si accede a piedi e con mezzi alla corte esclusiva del bene in oggetto, distinta al sub 11.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il terreno interamente recintato e su cui insiste il bene della procedura risulta intercluso. L'accesso al bene avviene mediante i cancelli carrabile e pedonale posti sull'angolo Sud-Est, in continuità alla recinzione, prospiciente la strada privata asfaltata ivi esistente, con innesto sulla strada comunale via Roma, su cui grava la servitù di passaggio carrabile a favore, tra gli altri, del cespite in esame.

La servitù carrabile insiste sui fondi rustici identificati in Catasto al Foglio 7 mappali 1192, 1193, 845 e 846 (ex 272, 297 e 271), di proprietà di soggetti estranei alla procedura. Si precisa che il tratto di servitù a favore del bene della procedura insiste sui fondi rustici ex mappali 297 e 271 del Foglio 7.

Tale servitù è stata costituita in favore dell'immobile in oggetto per atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Amilcare Loyola repertorio n. 34319 del 10.09.1973, registrato a Sora il 24.09.1973 al n. 2200, volume 169, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27 settembre 1973 al n. R.G. 34432 R.P. 32252.

La strada privata secondaria, che si diparte da via Roma, dove l'innesto ha una larghezza di mt. 5,00, giunge fino al cancello posto sull'angolo Sud-Est della recinzione del terreno su cui insiste il bene in oggetto, con un'ampiezza costante di mt. 3,00 e poi prosegue sul lato Sud della recinzione del lotto in parola per servire altri terreni non oggetto della presente procedura, che hanno anch'essi diritto alla predetta servitù (vedere allegato della servitù).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene oggetto di esecuzione presenta struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in laterocemento gettati in opera e tamponatura perimetrale in muratura.

Il collegamento verticale tra il piano terra ed il piano primo della porzione di villino sul lato Ovest in esame, avviene mediante una scala interna autoportante in legno.

Le superfici interne ed esterne risultano essere intonacate e tinteggiate.

I pavimenti al piano terra sono in monocottura, mentre al piano primo, il bagno è in ceramica e le camere in parquet. La pavimentazione in parquet della camera da letto posta sul lato Nord-Ovest, è danneggiata, manca una parte della superficie di parquet che si è distaccata dal sottostante massetto in cemento, come si desume dalla documentazione fotografica allegata.

Gli infissi sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato, il portone di accesso è del tipo blindato ad un'anta, con rivestimento esterno in pannello di legno.

La copertura è a solaio gettato in opera con soprastante manto in tegole completo di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

La corte esclusiva risulta essere in parte pavimentata in porfido (lato Sud) dove è completata da aiuole di verde lungo il perimetro sud ed ovest ed in parte cementata (parte del lato Ovest ed il lato Nord).

I locali tecnici ubicati sul confine lato ovest del lotto, presentano struttura in muratura e copertura a solaio piano in laterocemento con varchi di accesso sprovvisti di serramenti.

Il deposito, posto sul confine lato nord del lotto è in muratura con rivestimento esterno in doghe di legno ed accesso regolato da porta in legno.

La tettoia posta sul lato nord, in aderenza al villino, presenta la struttura portante in pilastri e travi principali in legno lamellare e copertura in lastre di plexiglass applicata su listelli in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dal figlio degli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in relazione a quanto dichiarato dalla esecutata nel verbale di primo accesso del 27 marzo 2019.

Si rappresenta che nel corso delle indagini peritali è emerso che il fabbricato, che risulta all'atto della procedura censito in Catasto Fabbricati come unica unità immobiliare (foglio 7 mappale 578 sub 8), in realtà, in loco, si compone di n. 2 unità abitative autonome ed indipendenti, con accessi distinti dalla corte scoperta circostante, interamente recintata, dotata di accesso regolato da cancelli pedonale e carrabile.

L'unità utilizzata ed abitata dal soggetto estraneo al nucleo familiare degli esecutati, è quella costituita dalla porzione al piano terra e soprastante porzione al piano primo collegati da scala interna, posta sul lato ovest, ovvero la porzione che precedentemente era censita in Catasto Fabbricati al foglio 7 mappale 578 sub 6, poi per fusione identificata in parte dal sub 8 ed attualmente distinta con il sub 11, facente parte del LOTTO 2.

In relazione a quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, essendo tale porzione di fabbricato occupata da soggetto terzo, senza titolo, non opponibile alla procedura, come da autorizzazione del G.E. del 29 maggio 2019, lo scrivente tecnico ha redatto la relazione di stima del canone di locazione della predetta unità abitativa autonoma, già depositata nel fascicolo, e di cui si allega copia al presente elaborato peritale.

E' stato richiesto il certificato di residenza storico degli esecutati e del figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono residenti in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a partire dal 20 maggio 1980 e tuttora ivi residenti, come attestato dal suddetto certificato di residenza storico, rilasciato il 23 luglio 2019.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato residente presso il Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal 28 marzo 2011 e sino alla data del rilascio del suddetto certificato di residenza storico, avvenuto il 23 luglio 2019, risulta emigrato presso il Comune di Sora.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1973 al 25/05/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio AMILCARE LOYOLA fu ATTILIO	10/09/1973	34319	6168
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	27/09/1973	34432	32252
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	24/09/1973	2200	169

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In seguito ad istanza presso l'Archivio Notarile di Cassino in data 18 marzo 2019 è stato acquisito l'atto di provenienza del bene oggetto di esecuzione posto in allegato alla presente relazione peritale.

Si fa rilevare che nell'atto di provenienza risulta errata la data di nascita della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Infatti, come desunto dall'estratto dell'atto di nascita richiesto dallo scrivente al Comune di Isola del Liri, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria e' il seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 10/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a Frosinone il 16/06/2007  
 Reg. gen. 18397 - Reg. part. 5434  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 900.000,00  
 Percentuale interessi: 5,859 %  
 Rogante: ORTOLAN ANNAMARIA  
 Data: 13/06/2007  
 N° repertorio: 211233  
 N° raccolta: 9933

## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 04/08/2015

Reg. gen. 13108 - Reg. part. 10304

Quota: 1/1

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

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

Note: Le unità negoziali sono distinte in: - unità negoziale n. 1; - unità negoziale n. 2. Il bene oggetto della procedura sono distinti nella unità negoziale n. 2. Si fa rilevare che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è soggetto contro per l'unità negoziale n. 1, comprendente immobili che non sono oggetto della presente procedura.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18315 - Reg. part. 13946

Quota: 1/1

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

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

## Oneri di cancellazione

Non risultano trascrizioni o iscrizioni successive alla trascrizione relativa al procedimento in oggetto del 16/11/2018  
Registro Particolare 13946 Registro Generale 18315  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3614 del 23/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In merito alle formalità innanzi riportate, si fa rilevare che nella identificazione del soggetto debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risultano errati la data di nascita ed il relativo codice fiscale ivi riportati. Infatti, come desunto dall'estratto dell'atto di nascita richiesto dallo scrivente al Comune di Isola del Liri, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria e' il seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In seguito ad istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelliri a mezzo pec del 07 marzo 2019 e successiva integrazione del 27 marzo 2019, è stato rilasciato in data 02 luglio 2019 il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelliri al Foglio 7 particella 578. Il terreno in oggetto ricade in zona "E Aree agricole - sottozona E4 Colture non specializzate (erbacee ed arboree miste)", come riportato nella Variante al P.R.G. approvata in data 11 marzo 2005 con Deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 290.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile è stato edificato in seguito all'istanza per la realizzazione di un fabbricato da adibire ad uso produttivo, quale deposito di impianti di riscaldamento, presentata presso il Comune di Castelliri in data 16 luglio 1973 con prot. 2169.

In data 22 ottobre 1973 è stato ottenuto il Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, pratica n. 2169/73, documento coincidente nel provvedimento costituito dalla Licenza Edilizia.

In data 24 aprile 1986, con protocollo n. 02129 è stata richiesta la domanda di sanatoria per le difformità effettuate rispetto al progetto assentito con il Nulla Osta ai lavori edili prot. n. 2169 del 22 ottobre 1973, consistenti in modifica della destinazione di uso da produttivo a residenziale ed in ampliamento di superficie.

La Domanda di sanatoria per abusi edilizi, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stata annotata presso il Comune di Castelliri con protocollo n. 02129, pratica n. 118.

In data 23 dicembre 1994 è stata rilasciata dal Comune di Castelliri (FR) la Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 093.

Il tutto risulta dalla documentazione allegata alla presente e rilasciata dal Comune di Castelliri (FR) allo scrivente tecnico in data 29 luglio 2019.

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

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

Le superfici ed i volumi di fatto del villino corrispondono, con lieve approssimazione, ai volumi ed alle superfici di diritto di cui alla Concessione in sanatoria n. 093 del 23 dicembre 1994.

Rispetto alla Concessione in Sanatoria prot. 093 rilasciata dal Comune di Castelliri (FR) il 23 dicembre 1994, che costituisce l'ultimo titolo edilizio rilasciato per l'immobile in esame, durante gli accessi effettuati dallo scrivente, sono state accertate le seguenti difformità:

Piano terra:

- stato di diritto: uso portico - garage;
- stato di fatto: ambienti in piccola parte ad uso non residenziale (deposito e lavanderia) ed in buona parte ad uso residenziale, con cucina, soggiorno, salotto, w.c. oltre la scala interna autoportante, di collegamento tra zona giorno ubicata al piano terra e zona notte ubicata al piano primo, unico collegamento che consente l'accesso dal piano terra al piano primo della porzione di villino del lotto in

esame.

Piano primo:

- stato di diritto: ambienti ad uso residenziale (camere e bagni);
- stato di fatto: realizzazione della scala interna autoportante in legno, di collegamento tra piano terra e primo; realizzazione di un ripostiglio in ragione di un servizio igienico; lieve modifica nella distribuzione delle tramezzature interne dovuta alla realizzazione del vano per l'inserimento della scala interna e per la divisione con la restante parte del piano primo costituente nella presente procedura l'unità abitativa del Lotto 1.

L'immobile risulta essere dotato di:

- impianto di riscaldamento con terminali in ghisa, non funzionante (la caldaia nel locale tecnico non è funzionante e manca il deposito GPL per l'alimentazione);
- impianto idrico;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto televisivo.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti di servizio.

Esaminando i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Castelliri ed in particolare il titolo edilizio iniziale, costituito dal Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili pratica n. 2169 del 22 ottobre 1973, dal progetto ad esso allegato, è emerso che lo smaltimento delle acque bianche e delle acque reflue del fabbricato avviene mediante impianto con fossa settica.

In merito alla REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELLE DIFFORMITÀ RISCOSTRATE NEL BENE DISTINTO CON IL SUB 11, l'esame documentale della Concessione in Sanatoria del 23 dicembre 1994 ha consentito di definire i volumi e le superfici assentite con tale titolo abilitativo e di determinare i relativi volumi e superfici che rientrano nella tolleranza, così come previsto dall' art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001.

Rispetto all'intero volume autorizzato pari a 2057.92 mc, rientrano nella tolleranza del 2% del volume esistente l'aliquota pari a 41.16 mc; mentre rispetto all'intera superficie autorizzata pari a 447.57 mq, rientrano nella tolleranza del 2% delle superfici esistenti l'aliquota pari a 8.95 mq.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Castelliri, per la zona E - Attività agricola - sottozona E4 della Variante al P.R.G. in cui ricade il terreno su cui insiste il bene in oggetto (art. 11 capoverso d) - Recupero dei nuclei esistenti), prevedono la possibilità di un incremento di volume in funzione della superficie netta dell'unità immobiliare esistente.

La superficie netta di diritto dell'unità immobiliare in oggetto, superficie del piano primo, risulta pari a 60.43 mq per un volume di 177.66 mc.

Rispetto al volume di diritto, le N.T.A. consentono un incremento di volume del 30%, pari a 52.23 mc.

In considerazione dell'altezza del piano terra, pari a 2.50 m, è possibile un incremento di superficie residenziale del piano terra pari a:  $52.23/2.50=20.89$  mq.

La superficie cumulativa della cucina (13.33 mq) e del servizio igienico (7.97 mq) posti al piano terra è pari a 21.30 mq. Tali vani sono sanabili, poichè la superficie cumulativa sopra riportata rientra nell'incremento consentito, escluso una modesta aliquota (0.41 mq) che rientra comunque nella tolleranza.

Le operazioni peritali in situ hanno anche evidenziato variazioni inerenti la diversa distribuzione delle tramezzature interne e la realizzazione di una scala autoportante di collegamento dal piano terra al piano primo.

In merito alla realizzazione della scala interna, si precisa che, in base a quanto riportato alla voce n. 15 dell'allegato A del Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato con D.G.R. n. 839 del 31 dicembre 2016, il vano scala interno alle unità immobiliari è una superficie accessoria, alla stregua dei portici e delle

cantine. Urbanisticamente non si è avuta alcuna variazione della destinazione d'uso della superficie, che da portico (superficie accessoria) è stata parzialmente destinata alla realizzazione del vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, rimanendo collocata comunque nell'ambito della superficie accessoria dell'unità. Tuttavia, l'apertura del solaio per la realizzazione di scala interna all'unità immobiliare, dal punto di vista strutturale rientra in "intervento locale", ai sensi dell'art. 6 lettera i) del Regolamento Regionale Lazio 13 Luglio 2016 n. 14.

Quindi, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la realizzazione della scala interna necessitava della preventiva SCIA e dell'autorizzazione sismica, con progetto sottoposto a sorteggio e non a controllo.

Pertanto, una parte della superficie del piano terra (cucina e w.c.) può essere sanata in superficie residenziale ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione della variante al PRG attualmente vigente nel Comune di Castelliri (Art. 11); la parte relativa agli ambienti (deposito e lavanderia e scala) che restano superfici accessorie ad uso non residenziale conservano tale destinazione d'uso, mentre la restante maggior superficie del piano terra (ingresso - soggiorno e salotto) non è sanabile e va ripristinata la originaria destinazione d'uso "non residenziale". La scala è sanabile essendo una superficie accessoria.

In conclusione, sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità mediante SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e L.R. 11.08.2008 n. 15 i seguenti interventi edilizi: modifiche di diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche o variazioni di aperture e prospetti, ripristino dell'originale destinazione d'uso a superfici non residenziali di buona parte della superficie residenziale accertata al piano terra (ingresso-soggiorno e salotto) e realizzazione della scala interna di collegamento; per quest'ultimo intervento necessita richiedere anche la preventiva verifica sismica alla Regione Lazio poiché trattasi di intervento strutturale di tipo locale.

IN MERITO AI BENI ACCESSORI DISTINTI CON IL SUB 13, si precisa quanto appresso riportato.

Il manufatto adibito a locali tecnici rientra nella definizione di volume tecnico. Come riportato nel RET approvato con D.G.R. n.243/2017 - Allegato A, voce n. 31, che richiama quanto era già stato sancito dalla circolare 45/REC del 03 dicembre 1999, punto 5.4 Volumi, capoverso c), i volumi tecnici non rientrano nel calcolo dei volumi edificabili, essendo volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso agli impianti ivi realizzati. La superficie del volume tecnico può essere considerata, come specificato nell'Allegato C della D.G.R. n. 243/2017, una superficie accessoria.

La tettoia è una superficie accessoria del fabbricato afferente, (cfr. Regolamento Edilizio Territoriale, D.G.R. n. 243 del 19/05/2017 - BURL n. 43 del 30/05/2017, voce numero 15 D.G.R. n.243/2017 - Allegato A).

La superficie ed il volume della tettoia risultano pari rispettivamente a 11.94 mq e 28,98 mc.

Il deposito presenta una superficie ed un volume rispettivamente pari a 6.43 mq e 10.29 mc.

Risulta ammissibile una superficie accessoria pari al 25% della superficie del fabbricato afferente, (vedasi D.G.R. n.243/2017 - Allegato C).

In considerazione della superficie coperta dell'intero villino pari a  $20.95 \times 11.50 = 240.93$  mq è ammissibile una superficie accessoria pari al 25% di 240.93 mq, ovvero 60.23 mq.

La superficie cumulativa dei locali tecnici (14.85 mq), della tettoia (11.94 mq) e del deposito (6.43 mq) pari a complessivi 33.22 mq, rientra nella superficie accessoria ammissibile.

Il volume della tettoia (28,98 mc) e del deposito (10.29 mc) rientrano nella tolleranza dei volumi sopramenzionata (41.16 mc).

La realizzazione del manufatto locali tecnici e della tettoia, dal punto di vista strutturale rientra nella realizzazione di nuovi edifici o tettoie, ai sensi dell'art. 6 lettere c) ed h) del Regolamento Regionale Lazio 13 Luglio 2016 n. 14, per il rilascio di autorizzazione sismica, con progetto sottoposto a sorteggio e non a controllo.

La realizzazione del deposito, avente superficie inferiore ai 10 mq, rientra nelle opere non soggette ad

autorizzazione sismica, ai sensi dell'art. 8 lettera p) del Regolamento Regionale Lazio 13 Luglio 2016 n. 14.

Pertanto, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la realizzazione dei beni accessori necessitava della preventiva SCIA e dell'autorizzazione sismica per il manufatto locali tecnici e per la tettoia, con progetto sottoposto a sorteggio e non a controllo (art. 6 R.R. n. 14/2016).

La realizzazione dei beni accessori è un intervento sanabile mediante SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e L.R. 11.08.2008 n. 15, accompagnata dalla preventiva verifica di rispondenza sismica per manufatto locali tecnici e tettoia; escluso il deposito.

In conclusione, si ritiene di poter unificare la pratica relativa alla regolarizzazione del sub 11 e del sub 13 mediante una SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e L.R. 11.08.2008 n. 15, accompagnata dalla preventiva verifica di rispondenza sismica da presentare alla Regione Lazio per la scala interna e per i beni accessori (manufatto locali tecnici e tettoia).

Si precisa che la planimetria catastale aggiornata, redatta dallo scrivente tecnico per il bene distinto al sub 11, si è resa necessaria per evidenziare le variazioni planimetriche rilevate in sito rispetto a quanto desunto dagli atti catastali. La destinazione d'uso riportata nella variazione catastale è conforme a quanto riscontrato in situ. Tuttavia, come evidenziato in precedenza, le destinazioni degli ambienti divenuti residenziali al piano terra risultano difformi dal titolo edilizio preesistente e non tutte sanabili rispetto alla normativa urbanistica vigente attualmente. Si rileva che dovendo regolarizzare urbanisticamente tale parte del sub 11, attraverso solamente il ripristino della destinazione originaria ad accessori di alcuni degli ambienti a piano terra che nel frattempo sono divenuti residenziali, così come è stato accertato in sito, sarà necessario effettuare anche una nuova variazione catastale per ripristinare la destinazione d'uso a locali accessori (portico, deposito o magazzino) di parte degli attuali ambienti del piano terra sub 11.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Le indagini peritali hanno rilevato che all'atto della presente procedura, il fabbricato risultava censito in Catasto Fabbricati come unica unità immobiliare (foglio 7 mappale 578 sub 8), di contro, è emerso che in sito si compone di n. 2 unità abitative autonome ed indipendenti, con accessi distinti dalla corte scoperta, interamente recintata e dotata di accesso carrabile regolato da cancelli carrabile e pedonale:

- unità abitativa identificata dallo scrivente come n. 1, utilizzata ed abitata dagli esecutati e relativo nucleo familiare, costituita dal piano primo sottostrada, da una porzione del piano terra e sovrastante porzione del piano primo (porzioni sul lato Est) e dall'intero piano secondo, tutti collegati da due scale interne.

- unità abitativa, identificata dallo scrivente come n. 2, utilizzata ed abitata da soggetto estraneo al nucleo familiare degli esecutati, costituita da una porzione del piano terra e sovrastante porzione al piano primo (porzioni sul lato Ovest), collegati da scala interna.

Ai fini della presente procedura, è stato effettuato un frazionamento dell'immobile con la realizzazione di due lotti:

- Lotto 1: unità abitativa n. 1, porzione di villino, sul lato Est, costituita da piano primo sottostrada, porzione del piano terra, porzione del piano primo e piano secondo con corte esclusiva scoperta e beni accessori afferenti (barbeque e pergolato). In forza della presente procedura l'unità abitativa e la corte esclusiva sono stati distinti con il sub 10; i beni accessori afferenti su corte esclusiva sono stati distinti con il sub 12 e graffiati al sub 10;

- Lotto 2: unità abitativa n. 2, porzione di villino, sul lato Ovest, costituito da una porzione del piano terra e del piano primo con corte esclusiva scoperta e beni accessori afferenti (locali tecnici, deposito e tettoia). In forza della presente procedura, l'unità abitativa e la corte esclusiva sono stati distinti con il sub 11; i beni accessori afferenti su corte esclusiva sono stati distinti con il sub 13 e graffiati al sub 11.

L'accesso carrabile e pedonale ai due lotti avviene attraverso la corte comune che, in forza della presente procedura, è distinta con il sub 9.

L'accesso al lotto avviene dai cancelli carrabile e pedonale posti sull'angolo Sud-Est e mediante la servitù di passaggio carrabile costituita da una strada privata asfaltata dell'ampiezza di mt. 3,00 con innesto su strada comunale, via Roma.

Ai fini della commerciabilità del bene oggetto della presente procedura, si fa rilevare che la notevole consistenza e le oggettive caratteristiche intrinseche dell'immobile, la sua distribuzione su più livelli ed in n. 2 unità abitative distinte ed autonome, già utilizzate da due differenti nuclei familiari, l'idoneità degli spazi esterni a garantire fruibilità ed accessibilità alle attuali due unità abitative, hanno indotto lo scrivente, previa autorizzazione del G.E., a suddividere l'intero cespite in n. 2 lotti autonomi, ciascuno con spazi scoperti esclusivi e soprastanti corpi accessori afferenti e, lasciando in comune tra i due lotti, solamente le parti strutturali del villino, i cancelli pedonale e carrabile con il piccolo spazio di corte all'imbocco dell'immobile, angolo sud-est, necessario per il comodo accesso ai due lotti, la recinzione del lotto e l'impianto della fossa settica. Entrambi i lotti conservano la servitù di passaggio carrabile di accesso dalla strada pubblica attraverso la strada privata asfaltata ivi esistente.

La suddivisione del cespite in due lotti è mirata a favorire la commerciabilità dell'intero immobile della procedura, a renderlo più appetibile sul mercato, aumentando le possibilità di vendita, potendo i due lotti, di consistenza e valore diversificati, soddisfare le esigenze di una pluralità di potenziali acquirenti.

La proposta di n. 2 lotti in alternativa al lotto unico riesce a coinvolgere una platea di potenziali acquirenti molto più ampia e diversificata, poiché meglio si adatta alle esigenze e possibilità economiche di molti soggetti, senza andare ad escludere quei soggetti che hanno potenzialità

economiche sufficienti per poter acquistare anche i due lotti messi assieme.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicata a Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 10 graffato al sub 12)

Porzione di villino isolato ubicata nel territorio di Castelliri (FR), in prossimità del confine con il Comune di Isola del Liri ed a ridosso dell'inizio dell'area urbana del Comune di Castelliri. Il bene in oggetto risulta costituito dal piano primo sottostrada, da una porzione del piano terra e del piano primo (porzioni sul lato Est) e dall'intero piano secondo, tutti collegati da due scale interne. La porzione di villino include, inoltre, una corte esclusiva sul lato est e parte sul lato nord su cui insistono beni accessori (pergolato e barbeque). Il lotto di terreno su cui insiste il villino (nella sua interezza) risulta essere interamente recintato. Sull'angolo Sud-Est della recinzione, su area comune, sono posizionati i cancelli carrabile e pedonale che consentono l'accesso al bene. I cancelli carrabile e pedonale si attestano su una strada secondaria privata che si diparte da via Roma e consente, mediante una servitù di passaggio carrabile, l'accessibilità al bene in oggetto, che, altrimenti, sarebbe intercluso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 578, Sub. 10, Categoria A7, Graffato SI al sub 12 - Fig. 7, Part. 578, Sub. 12, Categoria A7, Graffato SI al sub 10

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

Valore di stima del bene: € 358.130,56

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione è stata effettuata considerando il risultato dell'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) relative ad immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona periferica del Comune di Castelliri e mediante la consultazione delle fonti dirette, agenzie immobiliari, considerando beni simili al bene in oggetto ubicati nella medesima area.

L'Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia edilizia di ville e villini, riporta un valore di mercato, riferito a beni ubicati nella medesima zona del bene in oggetto, compreso tra i 750 euro/mq e 1000 euro/mq. Si determina, quindi, il valore medio delle quotazioni delle fonti indirette pari a 875 euro/mq.

Le fonti dirette riportano un valore medio di beni simili al bene oggetto di esecuzione pari a 841,50 euro/mq.

Si stima un valore pari a 858,25 euro/mq, valore medio tra la quotazione media delle fonti indirette ed il valore medio delle fonti dirette.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 10 graffato al sub 12)	417,28 mq	858,25 €/mq	€ 358.130,56	100,00%	€ 358.130,56

Valore di stima:	€ 358.130,56
------------------	--------------

Valore di stima: € 358.130,56

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1) Deprezzamento per il ripristino della superficie di diritto non residenziale del piano seminterrato	4000,00	€
2) Deprezzamento per regolarizzazione urbanistica e sismica, verifica e certificati impianti, variazione catastale e SCIA agibilità immobile	8000,00	€
3) Deprezzamento per vetustà dell'immobile	17,22	%

**Valore finale di stima: € 284.460,48**

1) Deprezzamento per il ripristino della superficie di diritto non residenziale del piano seminterrato. Il piano seminterrato dell'unità immobiliare risulta di diritto una superficie non residenziale. Si è riscontrato di fatto una variazione della destinazione ad uso residenziale di una parte degli ambienti di tale piano.

Tale variazione di destinazione non è urbanisticamente sanabile.

Risulta necessario ripristinare la destinazione d'uso di diritto del piano seminterrato da superficie di fatto residenziale a superficie di diritto non residenziale.

In riferimento alla consistenza del piano seminterrato, il coefficiente di ubicazione pari a 0.50 assunto per i vani principali di fatto posti al piano seminterrato, risulta essere pari al coefficiente di omogeneizzazione da impiegare per tali ambienti quali superfici accessorie, direttamente collegate con le superfici afferenti residenziali poste ai piani superiori. Pertanto, il ripristino della condizione di diritto non residenziale non muta la consistenza dell'unità immobiliare così come è stata determinata.

Le opere edili necessarie per il ripristino della superficie non residenziale del piano seminterrato sono:

- eliminazione dell'impianto idrico del servizio igienico;
- eliminazione dell'impianto idrico e di alimentazione a combustibile della cucina;
- eliminazione del camino della taverna;
- ripristino dei pavimenti e dei rivestimenti degli ambienti interessati dalla rimozione degli impianti.

Si stima a corpo un costo pari a 4000,00 euro.

2) Deprezzamento per regolarizzazione urbanistica e sismica, verifica e certificati impianti, variazione catastale e SCIA agibilità immobile

La regolarizzazione urbanistica del bene in relazione alle difformità riscontrate (ripristino della superficie non residenziale per alcuni ambienti al piano seminterrato, diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettiche) può essere effettuata mediante una S.C.I.A. per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e L.R. 11/08/2008 n. 15, accompagnata dalla preventiva verifica di rispondenza sismica del pergolato di superficie maggiore di 20 mq.

Per le pratiche relative alla verifica sismica, alla regolarizzazione urbanistica e catastale del bene in oggetto, alla verifica, eventuale sezionamento degli impianti e dichiarazioni di rispondenza, nonché per il rilascio di SCIA di agibilità si stima un importo pari a 8000,00 euro.

### 3) Deprezzamento per vetustà dell'immobile

Le strutture del fabbricato, le opere di rifinitura, le opere di tinteggiatura e gli impianti di servizio subiscono un degrado dovuto, principalmente, al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento, vetustà.

Per la stima della perdita del valore dell'opera edilizia nel tempo, dovuta principalmente a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà) si è assunto il modello empirico di deprezzamento proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili. Secondo tale modello il coefficiente di riduzione D (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo) risulta:

$$D = \beta \left( \left( \frac{100 V_{Te}}{V_{Tu}} + 20 \right)^2 / 140 - 2,86 \right)$$

In cui il coefficiente  $\beta$  tiene conto del valore residuale del bene non inferiore al 30% del valore del bene in corrispondenza di  $V_{Tu} = V_{Te}$ .

Si assume per il fabbricato una vita utile di lunga durata pari a 100 anni,  $V_{Tu} = 100$  anni, ovvero arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, l'opera edilizia non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stata realizzata.

In considerazione del titolo edilizio rilasciato nel 1973 e la data di ultimazione dei lavori avvenuta nel 1976 dichiarata dal titolare e riportata nella Pratica Edilizia n. 118 di cui alla Concessione in Sanatoria n. 093 del 23 dicembre 1994, si assume un valore della vita effettiva dell'opera edilizia ( $V_{Te}$ ), ovvero il periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione e utilizzazione dell'opera edilizia e l'anno di riferimento, pari a  $2018 - 1973 = 42$  anni,  $V_{Te} = 42$  anni,

Si determina il deprezzamento per vetustà dell'immobile pari a:

$$D = 17,22 \%$$

Si precisa che nell'aliquota di deprezzamento per vetustà sono ricompresi anche i costi eventualmente necessari per effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria descritti nella sezione relativa allo stato conservativo del bene in oggetto.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicata a Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 11 graffato al sub 13)

Porzione di villino isolata ubicata nel territorio di Castelliri (FR), in prossimità del confine con il Comune di Isola del Liri ed a ridosso dell'inizio dell'area urbana del Comune di Castelliri. Il bene in oggetto risulta costituito da due piani sovrapposti, sul lato ovest del villino, collegati da scala interna, adibiti rispettivamente a zona giorno, posta in una porzione del piano terra del fabbricato (cucina, soggiorno, bagno, salotto, lavanderia e locale deposito) e zona notte, posta in una porzione del piano primo del fabbricato (n. 2 camere da letto, bagno corridoio e ripostiglio). La porzione di villino include, inoltre, una corte esclusiva posta sui lati Sud, Ovest e Nord del lotto, su cui insistono beni accessori afferenti (manufatto locali tecnici, deposito e tettoia). Il lotto di terreno, su cui insiste il villino (nella sua interezza), risulta essere completamente recintato. Sull'angolo Sud-Est della recinzione, su area comune, sono posizionati i cancelli carrabile e pedonale che consentono l'accesso al bene. I cancelli carrabile e pedonale si attestano su una strada secondaria privata che si diparte da via Roma e, mediante una servitù di passaggio, consente l'accessibilità al bene in oggetto, che, altrimenti, sarebbe intercluso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 578, Sub. 11, Categoria A7, Graffato SI al sub 13 - Fg. 7, Part. 578, Sub. 13, Categoria A7, Graffato SI al sub 11

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

Valore di stima del bene: € 182.970,32

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione è stata

effettuata considerando il risultato dell'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) relative ad immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona periferica del Comune di Castelliri e mediante la consultazione delle fonti dirette, agenzie immobiliari, considerando beni simili al bene in oggetto ubicati nella medesima area.

L'Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia edilizia di ville e villini, riporta un valore di mercato, riferito a beni ubicati nella medesima zona del bene in oggetto, compreso tra i 750 euro/mq e 1000 euro/mq. Si determina, quindi, il valore medio delle quotazioni delle fonti indirette pari a 875 euro/mq.

Le fonti dirette riportano un valore medio di beni simili al bene oggetto di esecuzione pari a 841,50 euro/mq.

Si stima un valore pari a 858,25 euro/mq, valore medio tra la quotazione media delle fonti indirette ed il valore medio delle fonti dirette.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 11 graffato al sub 13)	207,88 mq	858,25 €/mq	€ 182.970,32	100,00%	€ 182.970,32
				Valore di stima:	€ 182.970,32

Valore di stima: € 182.970,32

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1) Deprezzamento per il ripristino di superfici non residenziali di diritto di alcuni ambienti del piano terra	26726,00	€
2) Deprezzamento per regolarizzazione urbanistica e sismica, verifica e certificati impianti, variazione catastale e SCIA agibilità immobile	13000,00	€
3) Deprezzamento per vetustà	26905,27	€
4) Deprezzamento per opere edili di chiusura porta esistente al piano terra tra il Lotto 1 ed il Lotto 2	300,00	€

**Valore finale di stima: € 116.039,05**

1) Deprezzamento per il ripristino di superfici non residenziali di diritto di alcuni ambienti del piano terra

Il piano terra dell'unità immobiliare risulta di diritto una superficie non residenziale. Si è riscontrato di fatto una variazione della destinazione ad uso parzialmente residenziale di tale piano.

Tale variazione risulta essere urbanisticamente sanabile solamente in parte.

Nella sezione regolarità urbanistica sono risultati sanabili i vani adibiti a cucina e servizio igienico.

Gli altri vani ad uso residenziale (ingresso-soggiorno e salotto) non sono urbanisticamente sanabili. Devono essere ripristinati a superfici non residenziali.

In riferimento alla consistenza, si è assunto un coefficiente di omogeneizzazione dell'ingresso-soggiorno e del salotto pari a 1.

È necessario calcolare la superficie convenzionale di tali ambienti considerando un uso accessorio imponendo un coefficiente pari a 0.5.

La superficie convenzionale ad uso accessorio dell'ingresso-soggiorno risulta pari a:

$$49.75 \text{ mq} \times 0.5 = 24.88 \text{ mq.}$$

La superficie convenzionale ad uso accessorio del salotto risulta pari a

$$12.52 \text{ mq} \times 0.5 = 6.26 \text{ mq.}$$

Moltiplicando la superficie convenzionale ad uso accessorio per il valore unitario pari a 858,25 euro/mq si determina il deprezzamento per il ripristino della superficie di fatto residenziale a superficie di diritto non residenziale:

$$858,25 \times (24.88 + 6.26) = 26.725,91 \text{ euro.}$$

## 2) Deprezzamento per regolarizzazione urbanistica e sismica, verifica e certificati impianti, variazione catastale e SCIA agibilità immobile

La regolarizzazione urbanistica del bene in relazione alle difformità riscontrate (superficie residenziale sanabile al piano terra e ripristino delle superfici non residenziali, realizzazione di un vano scala autoportante, diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettiche, realizzazione di corpi accessori) può essere effettuata mediante una S.C.I.A. per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e L.R. 11/08/2008 n. 15, accompagnata dalla preventiva verifica di rispondenza sismica da presentare alla Regione Lazio per la scala interna e per i beni accessori (manufatto locali tecnici e tettoia), escluso il deposito, poichè rientra nella lettera p) dell'art. 8 del Regolamento Regionale Lazio 13 Luglio 2016 n. 14 "Regolamento regionale per lo snellimento e la semplificazione delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico e di repressione delle violazioni della normativa sismica", e non necessita di autorizzazione sismica.

Per le pratiche relative alla verifica sismica, alla regolarizzazione urbanistica e catastale del bene in oggetto, alla verifica, eventuale sezionamento degli impianti e dichiarazioni di rispondenza, nonché per il rilascio di SCIA di agibilità si stima un importo pari a 8000,00 euro.

## 3) Deprezzamento per vetustà dell'immobile

Le strutture del fabbricato, le opere di rifinitura, le opere di tinteggiatura e gli impianti di servizio subiscono un degrado dovuto, principalmente, al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento, vetustà.

Per la stima della perdita del valore dell'opera edilizia nel tempo, dovuta principalmente a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà) si è assunto il modello empirico di deprezzamento proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili. Secondo tale modello il coefficiente di riduzione D (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo) risulta:

$$D = \beta \left( \left( \frac{100 \text{ VTe}}{\text{VTu}} + 20 \right)^2 / 140 - 2,86 \right)$$

In cui il coefficiente  $\beta$  tiene conto del valore residuale del bene non inferiore al 30% del valore del bene in corrispondenza di  $\text{VTu} = \text{VTe}$ .

Si assume per il fabbricato una vita utile di lunga durata pari a 100 anni,  $\text{VTu} = 100$  anni, ovvero arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, l'opera edilizia non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stata realizzata.

In considerazione del titolo edilizio rilasciato nel 1973 e la data di ultimazione dei lavori avvenuta nel 1976 dichiarata dal titolare e riportata nella Pratica Edilizia n. 118 di cui alla Concessione in Sanatoria n. 093 del 23 dicembre 1994, si assume un valore della vita effettiva dell'opera edilizia (VTe), ovvero il periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione e utilizzazione dell'opera edilizia e l'anno di riferimento,

pari a  $2018-1973=42$  anni,  $V_{Te}=42$  anni,

Si determina il deprezzamento per vetustà dell'immobile pari a:

$D=17.22\%$ .

Si precisa che nell'aliquota di deprezzamento per vetustà sono ricompresi anche i costi eventualmente necessari per effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria descritti nella sezione relativa allo stato conservativo del bene in oggetto.

Inoltre, l'aliquota di deprezzamento viene applicata al valore di stima riferito allo stato attuale dell'immobile decurtato del valore di deprezzamento 1), ovvero:

$182970,32-26726,00 = 156244,32$  €.

Il deprezzamento per vetustà risulta:  $17.22\% \times 156244,32$  € =  $26905,27$  €.

4) Deprezzamento per opere edili di chiusura porta esistente al piano terra tra il Lotto 1 ed il Lotto 2

E' necessaria la chiusura della porta attualmente esistente al piano terra tra il deposito del Lotto 2 ed il corpo scala (lato SW) del Lotto 1 mediante rimozione dell'infisso esistente e realizzazione di parete muraria completa di intonaco e tinteggiatura su entrambe le facce.

Il costo si stima in  $300,00$  €.

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

Cassino, li 28/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Nardone Roberto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicata a Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 10 graffato al sub 12)  
Porzione di villino isolato ubicata nel territorio di Castelliri (FR), in prossimità del confine con il Comune di Isola del Liri ed a ridosso dell'inizio dell'area urbana del Comune di Castelliri. Il bene in oggetto risulta costituito dal piano primo sottostrada, da una porzione del piano terra e del piano primo (porzioni sul lato Est) e dall'intero piano secondo, tutti collegati da due scale interne. La porzione di villino include, inoltre, una corte esclusiva sul lato est e parte sul lato nord su cui insistono beni accessori (pergolato e barbeque). Il lotto di terreno su cui insiste il villino (nella sua interezza) risulta essere interamente recintato. Sull'angolo Sud-Est della recinzione, su area comune, sono posizionati i cancelli carrabile e pedonale che consentono l'accesso al bene. I cancelli carrabile e pedonale si attestano su una strada secondaria privata che si diparte da via Roma e consente, mediante una servitù di passaggio carrabile, l'accessibilità al bene in oggetto, che, altrimenti, sarebbe intercluso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 578, Sub. 10, Categoria A7, Graffato SI al sub 12 - Fg. 7, Part. 578, Sub. 12, Categoria A7, Graffato SI al sub 10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In seguito ad istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelliri a mezzo pec del 07 marzo 2019 e successiva integrazione del 27 marzo 2019, è stato rilasciato in data 02 luglio 2019 il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelliri al Foglio 7 particella 578. Il terreno in oggetto ricade in zona "E Aree agricole - sottozona E4 Colture non specializzate (erbacee ed arboree miste)", come riportato nella Variante al P.R.G. approvata in data 11 marzo 2005 con Deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 290.

**Prezzo base d'asta: € 284.460,48**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicata a Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 11 graffato al sub 13)  
Porzione di villino isolata ubicata nel territorio di Castelliri (FR), in prossimità del confine con il Comune di Isola del Liri ed a ridosso dell'inizio dell'area urbana del Comune di Castelliri. Il bene in oggetto risulta costituito da due piani sovrapposti, sul lato ovest del villino, collegati da scala interna, adibiti rispettivamente a zona giorno, posta in una porzione del piano terra del fabbricato (cucina, soggiorno, bagno, salotto, lavanderia e locale deposito) e zona notte, posta in una porzione del piano primo del fabbricato (n. 2 camere da letto, bagno corridoio e ripostiglio). La porzione di villino include, inoltre, una corte esclusiva posta sui lati Sud, Ovest e Nord del lotto, su cui insistono beni accessori afferenti (manufatto locali tecnici, deposito e tettoia). Il lotto di terreno, su cui insiste il villino (nella sua interezza), risulta essere completamente recintato. Sull'angolo Sud-Est della recinzione, su area comune, sono posizionati i cancelli carrabile e pedonale che consentono l'accesso al bene. I cancelli carrabile e pedonale si attestano su una strada secondaria privata che si diparte da via Roma e, mediante una servitù di passaggio, consente l'accessibilità al bene in oggetto, che, altrimenti, sarebbe intercluso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 578, Sub. 11, Categoria A7, Graffato SI al sub 13 - Fg. 7, Part. 578, Sub. 13, Categoria A7, Graffato SI al sub 11

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In seguito ad istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelliri a mezzo pec del 07 marzo 2019 e successiva integrazione del 27 marzo 2019, è stato rilasciato in data 02 luglio 2019 il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelliri al Foglio 7 particella 578. Il terreno in oggetto ricade in zona "E Aree agricole - sottozona E4 Colture non specializzate (erbacee ed arboree miste)", come riportato nella Variante al P.R.G. approvata in data 11 marzo 2005 con Deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 290.

**Prezzo base d'asta: € 116.039,05**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 221/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 284.460,48**

<b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 10 graffato al sub 12)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 578, Sub. 10, Categoria A7, Graffato SI al sub 12 - Fg. 7, Part. 578, Sub. 12, Categoria A7, Graffato SI al sub 10	<b>Superficie</b>	417,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il bene in oggetto risulta essere in bastante stato conservativo, tuttavia necessita qualche intervento di manutenzione ordinaria sia agli ambienti interni che alle parti esterne. Nel soggiorno del piano primo della porzione di fabbricato sul lato Est (sub 10), una piccola parte della pavimentazione in cotto si è sollevata, distaccandosi dal sottostante massetto in cemento, come si rileva da documentazione fotografica allegata, quindi è necessario rimuovere tale porzione di pavimentazione danneggiata e sostituirla con nuova pavimentazione delle stesse caratteristiche e formato e levigata sul posto per avere lo stesso effetto della rimanente superficie pavimentata in buone condizioni ivi esistente. Al piede della parete di confine tra bagno e camera da letto singola della stessa porzione di villino a piano primo, lato Est del fabbricato, identificata al sub 10, sono presenti tracce di umidità, provenienti dalla doccia ubicata sulla parete di confine tra i due ambienti; l'umidità è stata generata dalle infiltrazioni di acqua sul retro della porta d'ingresso alla predetta camera da letto, provenienti dalla doccia del bagno, favorite dalla mancata impermeabilizzazione della superficie della parete divisoria sottostante il rivestimento della stessa doccia. Alcuni serramenti e parti delle aree esterne della corte hanno bisogno di piccoli interventi di manutenzione ordinaria; la copertura del villino necessita di qualche intervento di revisione a livello di impianto di raccolta e smaltimento acque piovane (gronde) e del manto di tegole.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Porzione di villino isolato ubicata nel territorio di Castelliri (FR), in prossimità del confine con il Comune di Isola del Liri ed a ridosso dell'inizio dell'area urbana del Comune di Castelliri. Il bene in oggetto risulta costituito dal piano primo sottostrada, da una porzione del piano terra e del piano primo (porzioni sul lato Est) e dall'intero piano secondo, tutti collegati da due scale interne. La porzione di villino include, inoltre, una corte esclusiva sul lato est e parte sul lato nord su cui insistono beni accessori (pergolato e barbeque). Il lotto di terreno su cui insiste il villino (nella sua interezza) risulta essere interamente recintato. Sull'angolo Sud-Est della recinzione, su area comune, sono posizionati i cancelli carrabile e pedonale che consentono l'accesso al bene. I cancelli carrabile e pedonale si attestano su una strada secondaria privata che si diparte da via Roma e consente, mediante una servitù di passaggio carrabile, l'accessibilità al bene in oggetto, che, altrimenti, sarebbe intercluso.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati congiuntamente alla famiglia della di loro figlia. Si rappresenta che nel corso delle indagini peritali è emerso che il fabbricato, che risulta all'atto della procedura censito in Catasto Fabbricati come unica unità immobiliare (foglio 7 mappale 578 sub 8), in realtà, in loco, si compone di n. 2 unità abitative autonome ed indipendenti, con accessi distinti dalla corte scoperta circostante, interamente recintata, dotata di accesso carrabile regolato da cancelli pedonale e carrabile. L'unità utilizzata ed abitata dagli esecutati e relativo nucleo familiare è quella sul lato est, costituita dal piano primo sottostrada, dalla porzione al piano terra ed al piano primo sul lato est e dall'intero piano secondo, collegati da n. 2 scale interne, ovvero la porzione che precedentemente era censita in Catasto Fabbricati al foglio 7 mappale 578 sub 5 e 7, poi per fusione identificata in parte dal sub 8 ed attualmente distinta con il sub 10, facente parte del LOTTO 1.</p>		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.039,05**

<b>Bene N° 2 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelliri (FR) - via Roma n. 2 (sub 11 graffato al sub 13)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 578, Sub. 11, Categoria A7, Graffato SI al sub 13 - Fg. 7, Part. 578, Sub. 13, Categoria A7, Graffato SI al sub 11	<b>Superficie</b>	207,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in oggetto risulta essere in bastante stato conservativo, tuttavia necessitano lievi interventi di manutenzione ordinaria generale su superfici interne ed esterne. Inoltre, si fa rilevare che nella camera da letto al piano primo, lato nord-ovest della porzione di villino (sub 11), una piccola parte della pavimentazione in parquet si è sollevata, distaccandosi dal sottostante massetto in cemento, come si rileva da documentazione fotografica allegata; pertanto, è necessario rimuovere l'intera pavimentazione del vano e sostituirla con nuova pavimentazione in parquet delle stesse caratteristiche e formato dell'esistente. Alcuni serramenti e parti delle aree esterne della corte hanno bisogno di piccoli interventi di manutenzione ordinaria; la copertura del villino necessita di qualche intervento di revisione a livello di impianto di raccolta e smaltimento acque piovane (gronde) e del manto di tegole.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di villino isolata ubicata nel territorio di Castelliri (FR), in prossimità del confine con il Comune di Isola del Liri ed a ridosso dell'inizio dell'area urbana del Comune di Castelliri. Il bene in oggetto risulta costituito da due piani sovrapposti, sul lato ovest del villino, collegati da scala interna, adibiti rispettivamente a zona giorno, posta in una porzione del piano terra del fabbricato (cucina, soggiorno, bagno, salotto, lavanderia e locale deposito) e zona notte, posta in una porzione del piano primo del fabbricato (n. 2 camere da letto, bagno corridoio e ripostiglio). La porzione di villino include, inoltre, una corte esclusiva posta sui lati Sud, Ovest e Nord del lotto, su cui insistono beni accessori afferenti (manufatto locali tecnici, deposito e tettoia). Il lotto di terreno, su cui insiste il villino (nella sua interezza), risulta essere completamente recintato. Sull'angolo Sud-Est della recinzione, su area comune, sono posizionati i cancelli carrabile e pedonale che consentono l'accesso al bene. I cancelli carrabile e pedonale si attestano su una strada secondaria privata che si diparte da via Roma e, mediante una servitù di passaggio, consente l'accessibilità al bene in oggetto, che, altrimenti, sarebbe intercluso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dal figlio degli esecutati **** Omissis **** in relazione a quanto dichiarato dalla esecutata nel verbale di primo accesso del 27 marzo 2019. Si rappresenta che nel corso delle indagini peritali è emerso che il fabbricato, che risulta all'atto della procedura censito in Catasto Fabbricati come unica unità immobiliare (foglio 7 mappale 578 sub 8), in realtà, in loco, si compone di n. 2 unità abitative autonome ed indipendenti, con accessi distinti dalla corte scoperta circostante, interamente recintata, dotata di accesso regolato da cancelli pedonale e carrabile. L'unità utilizzata ed abitata dal soggetto estraneo al nucleo familiare degli esecutati, è quella costituita dalla porzione al piano terra e soprastante porzione al piano primo collegati da scala interna, posta sul lato ovest, ovvero la porzione che precedentemente era censita in Catasto Fabbricati al foglio 7 mappale 578 sub 6, poi per fusione identificata in parte dal sub 8 ed attualmente distinta con il sub 11, facente parte del LOTTO 2. In relazione a quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, essendo tale porzione di fabbricato occupata da soggetto terzo, senza titolo, non opponibile alla procedura, come da autorizzazione del G.E. del 29 maggio 2019, lo scrivente tecnico ha redatto la relazione di stima del canone di locazione della predetta unità abitativa autonoma, già depositata nel fascicolo, e di cui si allega copia al presente elaborato peritale.		