

# TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caldaroni Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2018 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto 1 .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto 1</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2018 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14



---

---

La sottoscritta Arch. Roberta Caldaroni con studio in Monte San Giovanni Campano via Anitrella,3, già nominato C.T.U. relativamente alla presente causa, è comparsa all'udienza del 24.11.2021 nel corso della quale, per disposizioni del Giudice è stata invitata a depositare una opportuna integrazione della relazione di stima che abbia riguardo esclusivamente al pignorato.

---

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - Via Impradessa,10, edificio 1, piano S1-T

---

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un'abitazione unifamiliare indipendente uso civile abitazione, ubicata nella zona periferica cittadina di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato si sviluppa su due livelli: piano seminterrato, piano terra. La struttura in elevazione in muratura su fondazioni in c.a. Realizzato con Concessione Edilizia n. 5209/96, censito al NCEU foglio 22 particella 952 categoria A/2. Nel piano S1 vi è uno spazio giardino con parcheggio, nel piano T vi è un giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 23 gennaio 2019 ore 17,00, previa accordo per vie brevi con il Custode delegato Dott. Salvatore de Franco e previa avviso all'esecutato a mezzo lettera raccomandata con prova di consegna e pec allo Studio Legale Avv. Loreto Uccioli creditore procedente, inoltrate rispettivamente in data 10.01.2019, la scrivente si è recata presso l'immobile esecutato.

(Allegato n.1) -Avviso inizio operazione peritali - già in atti

(Allegato n.2)- Verbale di Sopralluogo – già in atti

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - Via Impradessa,10, edificio 1, piano S1-T

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La scrivente, previa richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Frosinone in data 10.01.2019, successivamente in data 08.04.2019 acquisiva il Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Cittadinanza, di residenza, di Stato di famiglia, estratto di matrimonio dal quale risulta che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risiede in Frosinone via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stato civile coniugata, in separazione legale dei beni.

(Allegato n.5)- già in atti - Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Cittadinanza, di residenza, di Stato di famiglia.

(Allegato 5a)-Certificato estratto di matrimonio.- già in atti

## CONFINI

Il bene oggetto di causa confina: a Nord con strada comunale via Impradessa; a Sud con terreno censito al NTC foglio 22 particella 951; a Est con terreno censito al NTC foglio 22 particella 7; a Ovest con terreni censiti al NTC foglio 22 particelle 966,968.

(Allegato n.3a)- Mappa Catastale foglio 22 particella n.952

- già in atti



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	140,00 mq	168,00 mq	1,00	168,00 mq	2,70 m	P.T.
Balcone scoperto	109,00 mq	115,00 mq	0,25	28,75 mq	0,00 m	T
Autorimessa	80,00 mq	94,00 mq	0,50	47,00 mq	3,20 m	S1
Locale di deposito	68,00 mq	77,00 mq	0,50	38,50 mq	3,20 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>282,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>282,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Dal sopralluogo e da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Frosinone, previa richiesta accesso agli atti del 11.01.2019, la scrivente ha riscontrato una difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato con Concessione Edilizia n. 5209 del 31.05.1996. La difformità riguarda: a)una diversa realizzazione dei tramezzi interni nel piano terra; b)chiusura di portici al piano terra con aumento di volumetria abitativa; c)aperture di finestre nel piano seminterrato.

(Allegato n.3)-Progetto approvato

- già in atti (Allegato n. 4)-Stato dei luoghi - già in atti



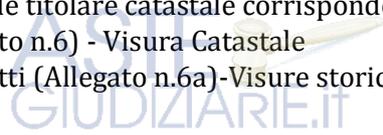
## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 09/05/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 7 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1ha 25are 90ca Reddito dominicale € 36,84 Reddito agrario € 33,77
Dal 09/05/1988 al 12/05/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 841 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) are25 ca00 Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 7,10
Dal 12/05/1988 al 26/04/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 841 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12are 90ca Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 7,10
Dal 26/04/1990 al 14/02/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 841 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) are25 ca00 Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 7,10
Dal 15/04/1999 al 05/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 952, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9,5 Rendita € 1.177,52 Piano S1-T
Dal 05/02/2016 al 22/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 952, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9,5 Rendita € 1.177,52 Piano S1-T

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

(Allegato n.6) - Visura Catastale

- già in atti (Allegato n.6a)-Visure storica - già in atti



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	22	952		1	A7	1	9,5	255 mq	1177,52 €	S1-PT		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate Ufficio Catasto, risulta che sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;

NON Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il Progetto approvato ( Concessione E.n.5209/96)

1.) Il progetto approvato indica il P.T. composto da ingresso- cucina-tinello,salone,n.2 camere, n.2 bagno,n.3 portici.

2.) stato dei luoghi e la planimetria catastale indica P.T. a seguito della chiusura dei portici sono stati realizzati: Pranzo-sogg.,n.3 camere, cucina-tinello,disimpegno, n. 2 bagni.

Le difformità non sono sanabili. E' necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto ed effettuare la Variazione Catastale per aggiornamento del catasto.

(Allegato n.3)-Planimetria catastale

- già in atti (Allegato n.4)- Stato dei luoghi
- già in atti (Allegato 4a) - Progetto approvato (C.E.n. 5209/96)
- già in atti (allegato n.6) Visura catastale

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta abitato, arredato, tinteggiato, in buono stato conservativo. Risultano impianti tecnologici igienico sanitari a norma, risulta impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico a norma.

La struttura in elevazione è in muratura,posta su fondazioni in c.a.I prospetti risultano intonacati e tinteggiati in un buono stato conservativo.Il bene oggetto di causa si sviluppa su due livelli: piano seminterrato e piano terra con ampio giardino e parcheggio. L'immobile ha l'accesso posto a Nord su strada comunale via Impradessa. L'accesso con il cancello è stato realizzato su un terreno censito al NCT foglio 22 particella 951 di proprietà dell'esecutata NON PIGNORATO

(Allegato n.11) Foto interne/esterne

- già in atti

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale nè aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il bene oggetto di causa si presenta in un buono stato conservativo. Le fondazioni in c.a. Esposizione a Sud-Est, si sviluppa su due livelli piano seminterrato di altezza interna 3.50 e Piano terra di altezza 2.70. Struttura in elevazione in muratura con blocchi di cemento pieno. La copertura a falde, infissi in alluminio in buono stato conservativo.

L'interno le pareti sono tinteggiate, il pavimento in gres porcellanato, i servizi igienici sono completi di elementi igienico sanitari, risultano attivi e in ottime condizioni tutte le utenze, impianto elettrico, idrico e termico. Nel Piano T. si sviluppa un giardino curato, nel piano seminterrato si sviluppa un'area adibita a parcheggio e garage posto auto. Si accede presso l'immobile da un cancello posto a Nord su strada comunale via Impradessa, realizzato su terreno censito al NCT foglio 22 particella 951 di proprietà dell'esecutata NON PIGNORATO

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta alla data del sopralluogo occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutata, nata a Roma il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlia dell'esecutata nata a Frosinone il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* madre dell'esecutata, nata a Frosinone il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge dell'esecutata nato ad Alatri il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente a Veroli via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(Allegato n.5) - già in atti Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato di Famiglia.

(Allegato n.8) Certificato di residenza Comune di Veroli.

già in atti



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1991 al 05/02/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pio Seraschi	14/02/1991	7811	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	08/03/1991	5259	4754
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



Dal 05/02/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fabio Iadecola	05/02/2016	6127	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	26/02/2016	3177	2494
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

(Allegato n.7)- Nota di Trascrizione del 08.03.1991  
 - già in atti (Allegato n.7a)- Nota di Trascrizione del 26.02.2016  
 - già in atti

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
 Trascritto a Frosinone il 20/09/2018  
 Reg. gen. 14979 - Reg. part. 11425  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: (Allegato n.7b) Nota di Trascrizione Atto Giudiziario – già in atti

(Allegato n. 7b) Nota di Trascrizione Atto Giudiziario  
 - già in atti

## NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerca esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone, previa richiesta accesso agli atti del 11.01.2019, il bene oggetto di causa risulta costruito con Concessione Edilizia n.5209/96 rilasciata dal Comune di Frosinone ultimato nel 2007 variazione catastale n.14683.1/2007. L'immobile uso civile abitazione ricade nell'ambito del P.R.G. in zona Agricola normale.

(Allegato n.9)- Concessione Edilizia n. 5209/96

già in atti (Allegato n.9a)- Comunicazione inizio Lavori.

- già in atti



## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Risulta Concessione Edilizia n. 5209 del 31.05.1996 rilasciata dal Comune di Frosinone contenente l'Autorizzazione Sismica del 1995 n. 18910 pos.n. 2430/1995 rilasciata da Regione Lazio Ass.00.PP. Settore Dec. di Frosinone (ex Genio Civile);

Comunicazione di Inizio Lavori del 11.06.1996 prot.n. 18658/96;

La Concessione è stata rilasciata a seguito di Vincolo edificatorio Atto del 14.02.1991 Notaio Pio Seraschi Rep.n.7811 Rogiton.2386, nel quale veniva vincolato il terreno censito al NTC foglio 22 mappale n. 841(ex7/c) are 25.00 rd 15000 ra 13750.

(Allegato n.9)-Concessione Edilizia)già in atti

(Allegato n.9a)-Comunicazione Inizio Lavori)- già in atti

(Allegato n.10)- Atto del 14.02.1991

- già in atti

## **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.

La scrivente ha riscontrato una difformità tra lo stato di luoghi e il progetto approvato con Concessione Edilizia n. 5209/96.

La scrivente ha riscontrato una difformità tra lo stato di luoghi e il progetto approvato con Concessione Edilizia n. 5209/96. La difformità consiste in: a.)diversa realizzazione dei tramezzi interni nel piano terra; b.) chiusura di due portici sul lato Nord,uno sul lato Sud-Ovest. I portici sono stati chiusi e trasformati in vani residenziali. Non sussiste la dichiarazione di conformità degli impianti, per dotare l'immobile di quanto richiesto si può richiedere una Dichiarazione di Rispondenza (DiRi) rilasciata da tecnico installatore abilitato. Il costo per ottenere una DiRi, è indicativamente di € 1000,00 più IVA come per legge. La difformità a.) è sanabile con: Presentazione pratica SCIA in sanatoria del DPR 380/01;

la difformità b.) NON è sanabile. Ripristinare i portici come da progetto approvato.

(Allegato n.4) – già in atti Stato dei Luoghi (Allegato n.4a) Progetto Approvato con Concessione edilizia



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - Via Impradessa,10, edificio 1, piano S1-T  
Trattasi di un'abitazione unifamiliare indipendente uso civile abitazione, ubicata nella zona periferica cittadina di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato si sviluppa su due livelli: piano seminterrato, piano terra. La struttura in elevazione in muratura su fondazioni in c.a. Realizzato con Concessione Edilizia n. 5209/96, censito al NCEU foglio 22 particella 952 categoria A/2. Nel piano S1 vi è uno spazio giardino con parcheggio, nel piano T vi è un giardino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 952, Zc. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 282.250,00  
La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: Bene 1 - Villetta ubicata a Frosinone via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Piano S1-T.  
Trattasi di un'abitazione unifamiliare indipendente di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. E' ubicata nella zona periferica cittadina, percorsa da strade strette e con dislivello al 10%. Il fabbricato si articola su due livelli, piano S1 e P.T., la struttura in muratura, in buono stato conservativo, censito al NCEU al foglio 22 particella 952 cat.A/7 rendita catastale € 1.177,52. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).  
Il Valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti caratteristiche: ubicazione dell'immobile, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emerso una vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato.  
Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per le abitazioni di tipo civile, con normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 926€/mq ad un massimo di 1164€/mq (quotazione immobiliari.it). Detti valori sono in linea con le quotazioni immobiliari dell'OMI- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone-Territorio Servizi Catastali: abitazioni civili stato conservativo normale valore di mercato: min 900€/mq max 1100€/mq  
 $(900€ + 1100€) / 2 = € 1000,00 / mq.$   
Valore di mercato : € 282.250,00



Valore finale di Stima : € 270.000,00

Il Valore finale di Stima tiene delle spese occorrenti per:

Lavori di ripristino dei luoghi interessati dagli abusi: demolizione e ricostruzione di pareti interne in muratura di dimensioni come da progetto approvato necessarie per stabilità statica dell'edificio.

Pratica di Sanatoria art.36 del DPR380/01;

Certificato di Conformità impianti.

VALORE Locazione tratti dall'OMI:  $\min (3,6 + \max 5)/2 = 4,3\text{€/mq} \times \text{mese}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Frosinone (FR) - Via Impradessa,10, edificio 1, piano S1-T	282,25 mq	1.000,00 €/mq	€ 282.250,00	100,00%	€ 282.250,00
				Valore di stima:	€ 282.250,00

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.

Monte San Giovanni Campano, li 10/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Caldaroni Roberta

#### **ELENCO ALLEGATI - GIA' IN ATTI**

- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato n.1)-Avviso di inizio operazioni peritali/raccomandata ricev
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato n.2)-Verbale di sopralluogo del 23/01/2019
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - (Allegato n.3)-Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato n. 4)- stato dei luoghi
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - (Allegato n.9) P.di C.(ex Concessione) n.5209/96
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato n. 5) -Certificato contestuale anagrafico di matrimonio,di Cittadinanza,di residenza, Stato di famiglia

- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato n.6)-Visure catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato n. 6a)-Visura storica
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato n. 9a)-Inizio Lavori
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato n.10) - Atto di Vincolo Terreno
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato n.11)- Foto interne/esterne
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato 5a) - Estratto di Matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato n. 7) Nota di Trascrizione del 08.03.1991 (Aggiornamento al 09/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - (Allegato n.7a) - Nota di Trascrizione del 26.02.2016 (Aggiornamento al 09/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8Allegato n.8) - Certificato di residenza coniuge
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - (Allegato n.3a) Mappa catstale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - (allegato n.4a) Progetto approvato con Concessione E.n.5209/96



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - Via Impradessa,10, edificio 1, piano S1-T  
Trattasi di un'abitazione unifamiliare indipendente uso civile abitazione, ubicata nella zona periferica cittadina di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato si sviluppa su due livelli: piano seminterrato, piano terra. La struttura in elevazione in muratura su fondazioni in c.a. Realizzato con Concessione Edilizia n. 5209/96, censito al NCEU foglio 22 particella 952 categoria A/2. Nel piano S1 vi è uno spazio giardino con parcheggio, nel piano T vi è un giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 952, Zc. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da ricerca esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone, previa richiesta accesso agli atti del 11.01.2019, il bene oggetto di causa risulta costruito con Concessione Edilizia n.5209/96 rilasciata dal Comune di Frosinone ultimato nel 2007 variazione catastale n.14683.1/2007. L'immobile uso civile abitazione ricade nell'ambito del P.R.G. in zona Agricola normale. (Allegato n.9)- Concessione Edilizia n. 5209/96 (Allegato n.9a)- Comunicazione inizio Lavori.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2018 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Impradessa,10, edificio 1, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 952, Zc. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	282,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta abitato, arredato, tinteggiato, in buono stato conservativo. Risultano impianti tecnologici igienico sanitari a norma, risulta impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico a norma. La struttura in elevazione è in muratura, posta su fondazioni in c.a. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati in un buono stato conservativo. Il bene oggetto di causa si sviluppa su due livelli: piano seminterrato e piano terra con ampio giardino e parcheggio. L'immobile ha l'accesso posto a Nord su strada comunale via Impradessa. L'accesso con il cancello è stato realizzato su un terreno censito al NCT foglio 22 particella 951 di proprietà dell'esecutata NON PIGNORATO (Allegato n.11) Foto interne/esterne		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'abitazione unifamiliare indipendente uso civile abitazione, ubicata nella zona periferica cittadina di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****. Il fabbricato si sviluppa su due livelli: piano seminterrato, piano terra. La struttura in elevazione in muratura su fondazioni in c.a. Realizzato con Concessione Edilizia n. 5209/96, censito al NCEU foglio 22 particella 952 categoria A/2. Nel piano S1 vi è uno spazio giardino con parcheggio, nel piano T vi è un giardino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta alla data del sopralluogo occupato dalla sig.ra **** Omissis **** esecutata, nata a Roma il **** Omissis ****, da **** Omissis **** figlia dell'esecutata nata a Frosinone il **** Omissis ****, da **** Omissis **** madre dell'esecutata, nata a Frosinone il **** Omissis ****, da **** Omissis **** coniuge dell'esecutata nato ad Alatri il **** Omissis **** residente a Veroli via **** Omissis **** (Allegato n.5) Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato di Famiglia. (Allegato n.8) Certificato di residenza Comune di Veroli.		

