

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2020 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427.....	7
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 104.....	7
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	7
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	7
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Località Formella.....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16



Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3 .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità.....	19
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Dati Catastali.....	20
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	21
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 4 .....	24
Completezza documentazione ex art. 567 .....	25
Titolarità.....	25
Confini .....	25
Consistenza .....	25
Dati Catastali.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	26
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli .....	28
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 5 .....	30
Completezza documentazione ex art. 567 .....	30
Titolarità.....	30
Confini .....	31



Consistenza .....	31
Dati Catastali.....	31
Stato conservativo.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	32
Stato di occupazione .....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli .....	33
Normativa urbanistica .....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 6 .....	34
Completezza documentazione ex art. 567 .....	35
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	35
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	35
Titolarità.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	35
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	35
Confini .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	36
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	36
Consistenza .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	36
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	36
Dati Catastali.....	37
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	37
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	37
Stato conservativo.....	38
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	38
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	38
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	38
Stato di occupazione .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	38
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	39
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	40



Formalità pregiudizievoli .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	41
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	41
Normativa urbanistica .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	42
Regolarità edilizia.....	42
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	43
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108 .....	43
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108.....	43
Lotto 7 .....	43
Completezza documentazione ex art. 567 .....	43
Titolarità.....	44
Consistenza .....	44
Dati Catastali.....	44
Stato di occupazione .....	45
Provenienze Ventennali.....	45
Formalità pregiudizievoli .....	46
Normativa urbanistica .....	46
Stima / Formazione lotti.....	46
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	48
<b>Lotto 3</b> .....	48
<b>Lotto 4</b> .....	49
<b>Lotto 5</b> .....	50
<b>Lotto 6</b> .....	51
<b>Lotto 7</b> .....	52



## INCARICO

---

All'udienza del 23/07/2020, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 104
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108
- **Bene N° 7** - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Località Formella

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA 423-427**

---

L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. Il fabbricato è ubicato in una zona periferica del Comune di Ferentino, al confine con il Comune di Anagni, nelle immediate vicinanze della Via Casilina, in una zona occupata prevalentemente da edifici industriali. L'immobile è accessibile dalla Via Casilina ed esclusivamente attraversando il cancello carrabile che consente l'ingresso al capannone adibito ad autocarrozzeria anch'esso oggetto della presente perizia, descritto al BENE N.4. Per quanto detto i BENI 1, 2 e 3 sono interclusi.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA 423-427**

---

L'appartamento si trova al piano terra del fabbricato già descritto al BENE N°1.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA 423-427**

---



L'appartamento si trova al secondo piano del fabbricato già descritto al BENE N°1.

---

#### **BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA 423-427**

---

Il capannone è adibito ad autocarrozzeria attualmente in uso alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si trova in una zona periferica del Comune di Ferentino, ai confini con il Comune di Anagni, principalmente occupata da edifici industriali.

L'accesso al capannone avviene direttamente dalla Via Casilina, attraverso un cancello carrabile, che funge da ingresso anche agli immobili di cui ai BENI N.1, 2 e 3.

---

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 104**

---

L'appartamento pignorato si trova al secondo piano di un edificio situato nel centro storico di Ferentino proprio sulle mura perimetrali. E' costituito da due camere, cucina e bagno al piano primo ed una camera e terrazzo panoramico al secondo piano mansardato, con altezza massima 2,30 m e minima 1,80 m, al quale si accede attraverso una piccola scala in ferro di tipo elicoidale.

---

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

---

Gli immobili ai sub.5, 6 e 8, erano utilizzati come un unico appartamento in quanto al piano terra del sub. 5 è organizzata una cucina, con attiguo un piccolissimo bagno e una zona pranzo dalla quale si accede al sub.8 dove si trova il soggiorno. Al primo piano, sub. 6, si trovano due camere ed un bagno.

I suddetti immobili fanno parte di un edificio che si trova al centro storico di Ferentino e sono adiacenti al sub.9 (vedi BENE N°7)

Gli immobili sono allacciati alle pubbliche utenze (gas, elettricità, fogna) e per l'acqua calda è installato uno scaldacqua elettrico.

---

#### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

---

L'immobile pignorato si trova al piano terra di un edificio situato nel centro storico di Ferentino, proprio sulle mura perimetrali ed è costituito da un unico locale, ad uso residenziale, completamente da ristrutturare, perchè in pessimo stato di manutenzione.

Il locale è attiguo agli immobili ai sub.5, 6 e 8 anch'essi oggetto del pignoramento e di questa perizia.

---

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - LOCALITÀ FORMELLA**

---

I terreni pignorati sono situati nel comune di Anagni al confine con il comune di Ferentino e sono così distinti nel NCT:

- terreno foglio 69 mapp.60 seminativo irriguo arborato di mq 1.640



- terreno al foglio 69 mapp.167 seminativo irriguo arborato di mq 1.440.

Sono incolti e non sono recintati. L'accesso ai terreni è reso possibile da una strada privata, non asfaltata e non facilmente percorribile, perchè non sottoposta ad interventi di manutenzione. L'ingresso, inoltre, è consentito esclusivamente attraverso un cancello di uso comune ai proprietari dei terreni adiacenti alla strada suddetta, le cui chiavi sono nella disponibilità di uno solo dei proprietari e non dell'esecutata.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427

---

## 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 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta il giorno 02.06.2020.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni.

I certificati di matrimonio sono allegati alla perizia.

---

## CONFINI

---





Vedi BENE N°2

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	12,16 mq	13,80 mq	1,00	13,80 mq	3,00 m	1
soggiorno	50,20 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	3,00 m	1
cucina	20,40 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	3,00 m	1
disimpegno	7,60 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	3,00 m	1
ripostiglio	1,40 mq	1,50 mq	1,00	1,50 mq	3,00 m	1
bagno	7,10 mq	8,40 mq	1,00	8,40 mq	3,00 m	1
disimpegno	8,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	3,00 m	1
camera	14,50 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,00 m	1
bagno	10,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	3,00 m	1
camera	17,60 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,00 m	1
camera	17,50 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	3,00 m	1
balcone	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
balcone	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
balcone	36,50 mq	36,50 mq	0,25	9,13 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>203,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>203,08 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	321	2		A2	8	7,5	203 mq	813,42 €	1	

**Corrispondenza catastale**



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento è parte di un edificio composto da tre piani fuori terra occupati da un appartamento ogni piano e da una corte comune esterna. Con gli altri due appartamenti, l'immobile pignorato ha in comune la corte esterna e l'ingresso che consente l'accesso anche alla scala a servizio degli altri piani.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato con struttura principale in c.c.a. con tamponature esterne in muratura non isolate e tinteggiate. I solai sono di tipo latero cementizio. Gli infissi sono in legno con persiane esterne sempre in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre i bagni sono rivestiti con piastrelle. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come a anche quello idrico, l'impianto termico è composto da diffusori di calore in ghisa. Sono installati anche condizionatori. I pavimenti interni sono in piastrelle di monocottura e la corte esterna è incolta.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile ad oggi risulta libero in quanto era occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutata, deceduta in data 02/06/2020.

Si procede, pertanto, al calcolo del valore locativo.

Si assume un valore di locazione pari ad € 2 /mq x mese.

La superficie utile lorda dell'appartamento è pari a 174 mq.

174 mq x 2 €/mq x mese = 348 € x mese.

Si ritiene che per l'appartamento possa essere considerato un valore locativo pari a 350 € x mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1977 al 19/10/2020	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/05/1977		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Frosinone	07/05/1977	6387	5777
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 07/02/2006  
 Reg. gen. 2193 - Reg. part. 401  
 Quota: piena proprietà  
 Importo: € 275.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 250.000,00  
 Rogante: notaio Doleatti Rita Maria Caterina  
 Data: 06/02/2006  
 N° repertorio: 37741  
 Note: Banca Popolare di Ancona spa oggi UBI Banca spa ha depositato atto di intervento in data 06.10.2020.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 01/12/2017  
 Reg. gen. 19006 - Reg. part. 2428  
 Quota: 5/9 di piena proprietà  
 Importo: € 65.000,00



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

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

Capitale: € 60.422,44

Data: 08/11/2017

N° repertorio: 1906

Note: Fino1 Securitisation srl è cessionaria del credito da Unicredit s.p.a.

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 21/07/2017  
Reg. gen. 11729 - Reg. part. 9092  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 12/09/2017  
Reg. gen. 13992 - Reg. part. 10915  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto giudiziario - sentenza di fallimento**  
Trascritto a Frosinone il 18/03/2019  
Reg. gen. 4405 - Reg. part. 3440  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 13/02/2020  
Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1849  
Quota: 5/9 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: FINO 1 SECURITISATION srl cessionaria del credito da Unicredit Banca Spa.
- **Trascrizione**  
Trascritto a Frosinone il 10/11/2020  
Reg. gen. 15542 - Reg. part. 11433  
Quota: 6/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente trascrizione è relativa al pignoramento immobiliare da cui deriva la procedura n.195/2020 riunita alla procedura portante n.37/2020.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il P.R.G. del Comune di Ferentino prevede che l'immobile ricada in zona D - Insediamenti produttivi di tipo artigianale e industriale.



## 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.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, è stato realizzato in forza della Licenza edilizia n.321/882 rilasciata dal Comune di Ferentino in data 15/05/1975. L'autorizzazione prevedeva la realizzazione di "una palazzina uso uffici e civile abitazione, ampliamento stabilimento e cabina elettrica".

### **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.

I sopralluoghi effettuati in data 23/09/2020 e 24/09/2020 hanno evidenziato le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alla licenza edilizia:

al primo piano risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, per la quale non sono state presentate domande di condono e per le quali, quindi, si dovrebbe presentare una richiesta di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 Art.37 (accertamento di conformità).

La regolarizzazione delle suddette difformità avrà un costo pari a circa € 3.016,00, costo che ottiene sommando €516,00 da versare al Comune di Ferentino agli € 2.500,00 per la redazione degli elaborati da presentare e per la variazione catastale.

Le spese suddette saranno decurtate dal valore di stima dell'appartamento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427



## 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 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta il giorno 02.06.2020.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni.

I certificati di matrimonio sono allegati alla perizia.

## CONFINI

---

Vedi BENE N°1.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	39,10 mq	45,30 mq	1,00	45,30 mq	3,00 m	T
cucina	24,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	3,00 m	T
camera	23,00 mq	25,50 mq	1,00	25,50 mq	3,00 m	T
camera	18,00 mq	20,20 mq	1,00	20,20 mq	3,00 m	T
camera	18,00 mq	22,20 mq	1,00	22,20 mq	3,00 m	T



bagno	10,00 mq	13,30 mq	1,00	13,30 mq	3,00 m	T
bagno	7,40 mq	8,50 mq	1,00	8,50 mq	3,00 m	T
corridoio	21,20 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>183,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>183,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	321	1		A2	8	6,5 vani	183 mq	704,96 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Vedi BENE N°1

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato realizzato con struttura principale in c.c.a. con tamponature esterne in muratura non isolate e tinteggiate. I solai sono di tipo latero cementizio. Gli infissi sono in legno con persiane estere sempre in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre i bagni sono rivestiti con piastrelle. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come anche quello idrico, l'impianto termico è composto da diffusori di calore di ghisa. I pavimenti interni sono in piastrelle di monocottura e la corte esterna è incolta.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario dell'immobile per la quota di 2/9, esecutato, il quale, in sede di sopralluogo, ha dichiarato che l'appartamento costituisce la propria abitazione principale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1977 al 16/10/2020	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	07/05/1977	6387	5777
		<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.

L'atto di provenienza è allegato alla perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Frosinone il 07/02/2006  
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 401  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 275.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: notaio Doleatti Rita Maria Caterina  
Data: 06/02/2006  
N° repertorio: 37741  
Note: Banca Popolare di Ancona spa oggi UBI Banca spa ha depositato atto di intervento in data 06.10.2020.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017  
Reg. gen. 19006 - Reg. part. 2428  
Quota: 5/9 di piena proprietà  
Importo: € 65.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.422,44  
Data: 08/11/2017  
N° repertorio: 1906  
Note: Fino1 Securitisation srl è cessionaria del credito da Unicredit s.p.a.

## Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 21/07/2017  
Reg. gen. 11729 - Reg. part. 9092  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 12/09/2017  
Reg. gen. 13992 - Reg. part. 10915  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto giudiziario - sentenza di fallimento**  
Trascritto a Frosinone il 18/03/2019  
Reg. gen. 4405 - Reg. part. 3440  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 13/02/2020  
Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1849



Quota: 5/9 della piena proprietà

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

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

Note: FINO 1 SECURITISATION srl cessionaria del credito da Unicredit Banca Spa.

- **Trascrizione**

Trascritto a Frosinone il 10/11/2020

Reg. gen. 15542 - Reg. part. 11433

Quota: 6/9

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

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

Note: La presente trascrizione è relativa al pignoramento immobiliare da cui deriva la procedura n.195/2020 riunita alla procedura portante n.37/2020.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il P.R.G. del Comune di Ferentino prevede che l'immobile ricada in zona D - insediamenti produttivi di tipo artigianale e industriale.

## 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.

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.321/882 rilasciata dal comune di Ferentino in data 15/05/1975. L'autorizzazione prevedeva la realizzazione di "una palazzina uso uffici e civile abitazione, ampliamento stabilimento e cabina elettrica".

### ***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.

I sopralluoghi effettuati in data 23/09/2020 e 24/09/2020 hanno evidenziato le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alla licenza edilizia:

- il piano terra era destinato ad uffici, servizi e mensa, invece è stato realizzato un appartamento.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, per quanto riguarda l'esistenza di richieste di condono, non hanno dato alcun esito, per cui si può affermare che la destinazione d'uso attuale del piano terra è urbanisticamente difforme dal titolo autorizzativo suddetti, quindi l'appartamento al piano terra è stato realizzato abusivamente. Tale abuso non è sanabile in quanto le



norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente non prevedono, nelle zone D, la realizzazione di unità immobiliari residenziali eccetto che per l'alloggio del custode e per un massimo di 120 mq di superficie netta.

Si dovrà quindi prevedere la demolizione delle opere non autorizzate.

I costi di demolizione si stimano in circa € 30.000,00 e verranno decurtati dal valore di stima finale dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427

## 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 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta il giorno 02.06.2020.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato in regime di comunione dei beni.

I certificati di matrimonio sono allegati alla perizia.

## CONFINI

Vedi BENE N°1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	33,50 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,55 m	2
cucina	15,90 mq	19,20 mq	1,00	19,20 mq	2,55 m	2
camera	17,90 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,55 m	2
bagno	8,30 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	2,55 m	2
camera	14,90 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,55 m	2
camera	13,60 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,55 m	2
bagno	5,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,55 m	2
balcone	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	2
balcone	13,20 mq	13,20 mq	0,25	3,30 mq	0,00 m	2
balcone	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	2
balcone	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	2
corridoio	21,00 mq	23,50 mq	1,00	23,50 mq	2,55 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	9	321	3		A2	8	6,5 vani	158 mq	704,96 €	2	
--	---	-----	---	--	----	---	----------	--------	----------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in buono stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

Vedi BENE N°1

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato realizzato con struttura principale in c.c.a. con tamponature esterne in muratura non isolate e tinteggiate. I solai sono di tipo latero cementizio. Gli infissi sono in legno con persiane estere sempre in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre i bagni sono rivestiti con piastrelle. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come anche quello idrico, l'impianto termico è composto da diffusori di calore di ghisa. I pavimenti interni sono in piastrelle di monocottura e la corte esterna è incolta.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comproprietario per la quota di 2/9, esecutato, e la sua famiglia.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>07/05/1977</b> al <b>19/10/2020</b>	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	07/05/1977	6387	5777
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Frosinone il 07/02/2006  
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 401  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 275.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: notaio Doleatti Rita Maria Caterina  
Data: 06/02/2006  
N° repertorio: 37741  
Note: Banca Popolare di Ancona spa oggi UBI Banca spa ha depositato atto di intervento in data 06.10.2020.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017  
Reg. gen. 19006 - Reg. part. 2428  
Quota: 5/9 di piena proprietà  
Importo: € 65.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.422,44  
Data: 08/11/2017



N° repertorio: 1906

Note: Fino1 Securitisation srl è cessionaria del credito da Unicredit s.p.a.

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 21/07/2017  
Reg. gen. 11729 - Reg. part. 9092  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 12/09/2017  
Reg. gen. 13992 - Reg. part. 10915  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto giudiziario - sentenza di fallimento**  
Trascritto a Frosinone il 18/03/2019  
Reg. gen. 4405 - Reg. part. 3440  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 13/02/2020  
Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1849  
Quota: 5/9 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: FINO 1 SECURITISATION srl cessionaria del credito da Unicredit Banca Spa.
- **Trascrizione**  
Trascritto a Frosinone il 10/11/2020  
Reg. gen. 15542 - Reg. part. 11433  
Quota: 6/9  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente trascrizione è relativa al pignoramento immobiliare da cui deriva la procedura n.195/2020 riunita alla procedura portante n.37/2020.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il P.R.G. del Comune di Ferentino prevede che l'immobile ricada in zona D - insediamenti produttivi di tipo artigianale e industriale.

### 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.



Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.321/882 rilasciata dal comune di Ferentino in data 15/05/1975. L'autorizzazione prevedeva la realizzazione di "una palazzina uso uffici e civile abitazione, ampliamento stabilimento e cabina elettrica".

### **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.

I sopralluoghi effettuati in data 23/09/2020 e 24/09/2020 hanno evidenziato le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alla licenza edilizia:

- il secondo piano era destinato a riserve idriche, lavatoio e deposito, invece è stato realizzato un appartamento.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, per quanto riguarda l'esistenza di richieste di condono, non hanno dato alcun esito, per cui si può affermare che la destinazione d'uso attuale del secondo piano è urbanisticamente difforme dal titolo autorizzativo suddetti, quindi l'appartamento al secondo piano è stato realizzato abusivamente. Tale abuso non è sanabile in quanto le norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente non prevedono, nelle zone D, la realizzazione di unità immobiliari residenziali eccetto che per l'alloggio del custode e per un massimo di 120 mq di superficie netta.

Si dovrà quindi prevedere la demolizione delle opere non autorizzate.

I costi di demolizione si stimano in circa € 30.000,00 e verranno decurtati dal valore di stima finale dell'immobile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **LOTTO 4**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427





## 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 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord con la Via Casilina, a est con i mapp.li 271 e 326, a ovest con il mapp.178 e a nord con il mapp.321.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autocarrozzeria	676,80 mq	715,00 mq	1,00	715,00 mq	5,00 m	T
tettoia	97,50 mq	97,50 mq	1,00	97,50 mq	5,00 m	T
spogliatoio	7,20 mq	9,50 mq	1,00	9,50 mq	3,00 m	T
ingresso ufficio	3,20 mq	4,05 mq	1,00	4,05 mq	3,00 m	T
ufficio	19,40 mq	21,60 mq	1,00	21,60 mq	3,00 m	T
bagno	5,80 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	3,00 m	T
bagno	3,30 mq	3,90 mq	1,00	3,90 mq	3,00 m	T
locale deposito	33,60 mq	37,50 mq	1,00	37,50 mq	3,00 m	1



corte	3000,00 mq	3000,00 mq	0,10	300,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1196,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1196,05 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	322			D7	2			4265,93 €	T - 1	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato in data 23/09/2020, si trovava in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, ad oggi, ha in comune l'accesso alla Via Casilina con l'immobile distinto al mapp.321 di cui ai BENi 2,3 e 4 di questa perizia, in quanto stessa proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha una struttura principale in c.c.a. con tamponature esterne in muratura con cortina a faccia vista sormontata da finestrate a nastro che si estendono lungo tutto il perimetro. La copertura è piana in c.c.a., i solai degli uffici sono prefabbricati e gli infissi interni ed esterni sono in ferro. La scala interna è in ferro, i pavimenti in cemento elicoterato in discreto stato di conservazione. La tettoia è realizzata con struttura in ferro con tamponature esterne e copertura in lamiera.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente utilizzato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La legale rappresentate, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara che sta utilizzando l'immobile e che è in corso una trattativa per il canone di locazione con la curatela fallimentare proprietaria dei diritti non eseguiti (4/9).

Si procede al calcolo del valore locativo dell'immobile, come richiesto dal Custode Dott. Antonello Brighindi, in quanto per poterlo utilizzare, per la parte dei diritti eseguitati, è necessario stipulare un contratto atipico di godimento risolutivamente condizionato alla vendita.

Ai fini della determinazione del valore locativo si è provveduto a calcolare la superficie utile lorda facendo riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie utile lorda risulta pari a 1.155,00 mq circa.

Per il calcolo del valore locativo è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di tipo simile, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato.

Inoltre, sono stati presi in considerazione i valori di base ricavati dalla banca dati dell' Agenzia del territorio-OMI sul sito Internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it).

Ai valori presi come base sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

In base a quanto sopra detto si assume un

VALORE DI LOCAZIONE pari a 2,70 €/mq x mese di superficie utile lorda

Valore locativo del bene = mq 1.155,00 x €/mq 2,70 = € 3.118,50 x mese

Il più probabile valore locativo dell'immobile, arrotondato per difetto, è pari a € 3.100,00 x mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1977 al 20/10/2020	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	07/05/1977	6387	5777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Frosinone il 22/05/2001  
Reg. gen. 8086 - Reg. part. 950  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Santacroce Antonio  
Data: 15/05/2001  
N° repertorio: 20673  
Note: Banca di Roma ora Unicredit Spa
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017  
Reg. gen. 19006 - Reg. part. 2428  
Quota: 5/9 di piena proprietà  
Importo: € 65.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.422,44  
Data: 08/11/2017  
N° repertorio: 1906  
Note: Fino1 Securitisation srl è cessionaria del credito da Unicredit s.p.a.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 13/02/2020  
Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1849  
Quota: 5/9 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Note: FINO 1 SECURITISATION srl cessionaria del credito da Unicredit Banca Spa.

Sull'immobile grava un pignoramento immobiliare trascritto in data 21.07.2017 e rettificato il 12.09.2017, per le quote di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed una dichiarazione di fallimento con sentenza del Tribunale di Frosinone contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietari per le rispettive quote e diritti indivisi del bene pignorato nella presente procedura esecutiva immobiliare.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il P.R.G. del Comune di Ferentino prevede che l'immobile ricada in zona D - insediamenti produttivi di tipo artigianale e industriale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.675/186 del 08/06/1972 per la "costruzione di un capannone da adibire a carrozzeria in Via Casilina Nord", della Licenza Edilizia n.321/882 del 15/05/1975 per la costruzione di una palazzina uffici e civile abitazione, ampliamento stabilimento e cabina elettrica" e della Concessione Edilizia n.108/96 del 10/06/1996 per la costruzione di un "portico", rilasciate dal Comune di Ferentino.

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

- 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.

E' stata redatta l'APE in quanto richiesta dal Custode ai fini della stipula del contratto d'affitto, come già indicato nella risposta al quesito "STATO DI OCCUPAZIONE".

In seguito al sopralluogo effettuato in data 23/09/2020 e all'analisi degli elaborati progettuali allegati alla Licenza Edilizia del 1972, in forza della quale è stato realizzato il fabbricato, si sono riscontrate delle difformità relativamente alla realizzazione dei locali ad uso ufficio e deposito, inoltre non era prevista la scala in quanto il locale deposito era previsto al piano terra.

Le suddette difformità possono essere regolarizzate presentando una richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01, con un costo pari ad € 516,00 ai quali si devono aggiungere i costi di redazione degli elaborati per la richiesta di accertamento pari ad € 500,00.

I costi suddetti saranno decurtati dal valore di stima dell'immobile.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 104

## 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 \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 02.06.2020.



## CONFINI

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato confina a nord con Via Antiche Terme, a est con il mapp.726 e a ovest con il mapp.1852.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cucina	15,90 mq	18,80 mq	1,00	18,80 mq	2,70 m	2
camera	12,55 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,70 m	2
camera	16,15 mq	21,20 mq	1,00	21,20 mq	2,70 m	2
ripostiglio	2,10 mq	3,35 mq	1,00	3,35 mq	2,70 m	2
bagno	3,75 mq	5,55 mq	1,00	5,55 mq	2,70 m	2
balconi	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	2
camera sottotetto	12,10 mq	15,35 mq	0,33	5,07 mq	2,05 m	sottotetto
terrazzo	25,80 mq	25,80 mq	0,25	6,45 mq	0,00 m	sottotetto
scala	5,40 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	1954	13		A4	2	3,5 vani	73 mq	131,95 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è solo in parte rappresentato nella planimetria depositata in catasto in quanto il sopralluogo effettuato in data 24/09/2020, ha evidenziato la presenza di una camera al piano



sottotetto ed un terrazzo che non sono stati riportati nella stessa.

La sottoscritta ha provveduto a redigere la planimetria dello stato attuale e ad allegarla alla perizia. Il costo per il deposito della planimetria aggiornata presso gli uffici del catasto è pari ad € 500,00 circa, e verrà decurtato dal prezzo finale dell'immobile.

L'immobile era precedentemente distinto nel catasto fabbricati al foglio MU mapp. 726 sub.13.

### STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava in stato conservativo discreto.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato con una struttura in muratura di pietrame, gli infissi interni ed esterni sono in legno in discreto stato di conservazione, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e l'impianto termico è composto da diffusori di calore in ghisa collegati ad una caldaia alimentata a gas. Il piano sottotetto è intonacato e pavimentato in discreto stato di manutenzione come anche il terrazzo panoramico.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Non si procede al calcolo del valore locativo in quanto l'immobile non è pignorato per l'intero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1977 al 22/10/2020	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	22/08/1977	6387	5777





		Frosinone			
<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.

Il pignoramento è relativo ai 7/9 dell'enfiteusi, ma nella successione del 1977 non è indicata la natura del diritto reale.

Nella trascrizione del 20/06/1968 dell'atto di compravendita con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano, per la quota di 1/2 ciascuno, il diritto dell'enfiteuta del bene pignorato, è indicato, come oggetto della compravendita l'appartamento distinto nel N.C.E.U. alla Mappa Urbana col mapp.726 sub.3.

Il bene N.5, oggi individuato nel N.C.E.U al foglio 89 mapp.1954 sub.13 era precedentemente individuato alla Mappa Urbana col mapp.726 sub. 13, per cui si tratta probabilmente di un errore di trascrizione, che però non permette di verificare con assoluta certezza la titolarità nè di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nè di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ognuna per le quote poste in vendita.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 01/12/2017  
 Reg. gen. 19006 - Reg. part. 2428  
 Quota: 5/9 di piena proprietà  
 Importo: € 65.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 60.422,44  
 Data: 08/11/2017  
 N° repertorio: 1906  
 Note: Fino1 Securitisation srl è cessionaria del credito da Unicredit s.p.a.



## **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 13/02/2020

Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1849

Quota: 5/9 della piena proprietà

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

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

Note: FINO 1 SECURITISATION srl cessionaria del credito da Unicredit Banca Spa.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il P.R.G. vigente del Comune di Ferentino prevede che l'immobile ricada in zona Aa - centro storico.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

## **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.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

**LOTTO 6**

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108
- **Bene N° 7** - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

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

##### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

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

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

Degli immobili al mapp.1954 sub.5 e 8 risulta proprietaria per la quota di 136/432 la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che è titolare anche della quota di 1672/5184 della proprietà dell'immobile al mapp.1954 sub.6. Sono comproprietari degli immobili suddetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. I diritti posti in vendita sono le quote di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

##### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

Gli immobili confinano a nord con via Antiche Terme, a ovest con il mapp.1852 e ad est con il mapp.726.

### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato confina a nord con Via Antiche Terme, ad est con il mapp.726 e ad ovest con il mapp.1852.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cucina	13,00 mq	15,40 mq	1,00	15,40 mq	2,70 m	T
camera	19,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,70 m	T
wc	1,10 mq	2,00 mq	1,00	2,00 mq	2,70 m	T
camera	18,00 mq	23,80 mq	1,00	23,80 mq	2,70 m	T
balconi	8,70 mq	8,70 mq	0,25	2,17 mq	0,00 m	T
camera	13,60 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,65 m	1
bagno	3,45 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,30 m	1
balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,37 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
camera	23,50 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	3,00 m	T
balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>31,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>31,50 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
	89	1954	5	1	C2	1	32 mq		39,66 €	T		
	89	1954	8	1	C2	1	22 mq		27,27 €	T		
	89	1954	6	1	A5	2	2 vani		75,4 €	1		

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Degli immobili pignorati non sono mai state presentate le planimetrie, che la sottoscritta ha provveduto schematicamente a redigere ed allegare alla perizia. I mappali al sub. 5 e 8 sono accatastati come magazzini(C2), quando invece sono stati utilizzati, e si presentano come locali destinati ad uso abitativo.

Il costo per il deposito della planimetria del sub.6 presso gli uffici del catasto è pari ad € 500,00 circa. Per quanto riguarda i sub.5 e 8 si dovrà procedere ad una variazione catastale oltre al deposito delle planimetrie, per un costo pari ad € 1000,00 circa.

I costi suddetti verranno decurtati dal valore di stima finale dei beni.

Gli immobili al foglio 89 mapp.1954 sub. 5, 6 e 8 erano precedentemente identificati con il foglio MU mapp. 426 sub.5, 6 e 8.

### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	



	89	1954	9	1	A5	2	1 vano		37,7 €	T	
--	----	------	---	---	----	---	--------	--	--------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

Non c'è planimetria depositata in catasto. La sottoscritta ha provveduto a redigerla e ad allegarla alla presente perizia.

Il costo per il deposito della planimetria presso gli uffici del catasto è pari ad € 500,00 circa, e verrà decurtato dal prezzo finale dell'immobile.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

Gli immobili sono in discreto stato conservativo.

#### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

L'immobile, al momento del sopralluogo, era in pessimo stato di manutenzione e risultava inutilizzabile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato con una struttura in muratura di pietrame, gli infissi interni ed esterni sono in legno in discreto stato di conservazione, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e l'impianto termico è composto da diffusori di calore in ghisa.

#### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con struttura in muratura di pietrame e solai in legno. Gli infissi sono in legno in pessimo stato conservativo e non sono presenti impianti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

L'immobile risulta libero



Non si procede al calcolo del valore locativo in quanto l'immobile non è pignorato per l'intero.

### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

L'immobile risulta libero

Non si procede al calcolo del valore locativo in quanto l'immobile non è abitabile ed inoltre non è pignorato per l'intero.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>11/03/1997</b> al <b>11/03/1997</b>	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/06/1994	62/529	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	11/03/1997	4152	3460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/03/1997</b> al <b>18/01/2013</b>	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/08/1996	61/529	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	11/03/1997	4151	3459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/01/2013</b> al <b>22/10/2020</b>	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



			02/11/2012	1761/9990/12	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di Frosinone	18/01/2013	984	854	
<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.

Gli atti di provenienza sono allegati alla perizia.

**BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>04/12/1980</b> al <b>22/10/2020</b>	**** Omissis ****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuliano Floridi	15/11/1980	1903	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	04/12/1980	16840	14965
		<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017  
Reg. gen. 19006 - Reg. part. 2428  
Quota: quota intera diritto dell'enfiteuta  
Importo: € 60.422,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 65.000,00

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 13/02/2020  
Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1849  
Quota: 5/9 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: FINO 1 SECURITISATION srl cessionaria del credito da Unicredit Banca Spa.

### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017  
Reg. gen. 19006 - Reg. part. 2428  
Quota: 5/9 di piena proprietà  
Importo: € 65.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 60.422,44

Data: 08/11/2017

N° repertorio: 1906

Note: Fino1 Securitisation srl è cessionaria del credito da Unicredit s.p.a.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 13/02/2020

Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1849

Quota: 5/9 della piena proprietà

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

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

Note: FINO 1 SECURITISATION srl cessionaria del credito da Unicredit Banca Spa.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

---

Il P.R.G. vigente del Comune di Ferentino prevede che l'immobile ricada in zona Aa - centro storico

#### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

---

Il P.R.G. vigente del Comune di Ferentino prevede che l'immobile ricada in zona Aa - centro storico

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

### **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.



## **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

### ***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.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ANTICHE TERME 108**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **LOTTO 7**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Località Formella

## **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 \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreni	3080,00 mq	3080,00 mq	1,00	3080,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3080,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3080,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
69	60				Seminativo arborato irriguo		1640 mq mq	13,55 €	6,78 €	
69	167				Seminativo arborato irriguo		1440 mq mq	11,9 €	5,95 €	



### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il terreno al mapp.167 deriva dal terreno al mapp.60 in virtù della variazione d'ufficio del 14.03.1989.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I terreni sono incolti.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/12/1980</b> al <b>15/10/2020</b>	**** Omissis ****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giuliano Floridi	15/11/1980	1903	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	04/12/1980	16840	14965
		<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.



L'atto di provenienza è allegato alla perizia. Con l'atto del 1980 veniva donato il terreno al mapp.60 che, con la variazione di ufficio del 14.03.1989 è stato frazionato andando a creare il mapp.167.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 01/12/2017  
Reg. gen. 19006 - Reg. part. 2428  
Quota: quota intera diritto dell'enfiteuta  
Importo: € 60.422,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 65.000,00

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 13/02/2020  
Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1849  
Quota: 5/9 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: FINO 1 SECURITISATION srl cessionaria del credito da Unicredit Banca Spa.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il P.R.G. del Comune di Anagni in vigore, approvato dalla Regione Lazio con n. 2525 dell' 11.07.1975, entrato in vigore il 12.07.1975, pubblicato sul B.U.R. il 20.10.1975, prevede che il terreno ricada in zona E2 - Zona agricola vincolata, dove le costruzioni per uso residenziale devono sorgere su lotti minimi di 20.000 mq, costituiti interamente da appezzamenti di terreno tutti contigui fra loro.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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



complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427

L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. Il fabbricato è ubicato in una zona periferica del Comune di Ferentino, al confine con il Comune di Anagni, nelle immediate vicinanze della Via Casilina, in una zona occupata prevalentemente da edifici industriali. L'immobile è accessibile dalla Via Casilina ed esclusivamente attraversando il cancello carrabile che consente l'ingresso al capannone adibito ad autocarrozzeria anch'esso oggetto della presente perizia, descritto al BENE N.4. Per quanto detto i BENI 1, 2 e 3 sono interclusi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 321, Sub. 2, Categoria A2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427	203,08 mq	500,00 €/mq	€ 101.540,00		
Valore di stima:					€ 0,00

Valore di stima: € 101.540,00

**Valore finale di stima: € 98.000,00**

L'appartamento ha una superficie commerciale pari a 203,08 mq.

Si assume un valore unitario pari ad € 500,00/mq.

Il valore complessivo è pari a € 101.540,00

Da questo valore devono essere decurtati i costi di regolarizzazione già indicati nel quesito relativo alla regolarità edilizia, pari ad € 3.016,00.

€ 101.540,00 - €3.016,00 = € 98.524,00

Dal valore del lotto deve essere decurtato il costo della servitù di passaggio per accedervi dal mapp.322. La fascia da asservire, larga 3,00 m per tutto il suo sviluppo, dovrebbe attraversare l'intero mapp.322, quindi una lunghezza pari a circa 100,00 m.

Il più probabile valore dell'area asservita è il seguente:

3,00m x 100,00m = 300,00 mq

300,00 mq x 1,80€/mq = 540,00 €



Il valore finale del lotto 1 è pari a  
€98.524,00 - €540,00 = €97.984,00

IL VALORE FINALE DEL LOTTO 1, ARROTONDATO PER ECCESSO, E' PARI AD € 98.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427  
L'appartamento si trova al piano terra del fabbricato già descritto al BENE N°1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 321, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427	183,00 mq	500,00 €/mq	€ 91.500,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

Valore di stima: € 91.500,00

**Valore finale di stima: € 61.000,00**

L'appartamento ha una superficie commerciale pari a 183,00 mq.

Si assume un valore unitario pari ad € 500,00/mq.

Il valore complessivo è pari a € 91.500,00

Da questo valore devono essere decurtati i costi di demolizione già indicati nel quesito relativo alla regolarità edilizia, pari ad € 30.000,00 e del costo della servitù di passaggio calcolata per il BENE N°1.

€ 91.500,00 - €30.000,00 - 540,00 = € 60.960,00

IL VALORE FINALE DEL LOTTO 2 , ARROTONDATO PER ECCESSO E' PARI AD € 61.000,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427  
L'appartamento si trova al secondo piano del fabbricato già descritto al BENE N°1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 321, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427	158,00 mq	450,00 €/mq	€ 71.100,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

Valore di stima: € 71.100,00

**Valore finale di stima: € 40.000,00**

L'appartamento ha una superficie commerciale pari a 158,00 mq.

Si assume un valore unitario pari ad € 450,00/mq.

Il valore complessivo è pari a € 71.100,00

Da questo valore devono essere decurtati i costi di demolizione già indicati nel quesito relativo alla regolarità edilizia, pari ad € 30.000,00 e del costo della servitù di passaggio calcolata per il BENE N°1.

€ 71.100,00 - € 30.000,00 - € 540,00 = € 40.460,00

IL VALORE FINALE DEL LOTTO 3, ARROTONDATO PER DIFETTO, E' PARI AD € 40.000,00.

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427  
 Il capannone è adibito ad autocarrozzeria attualmente in uso alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si trova in una zona periferica del Comune di Ferentino, ai confini con il Comune di Anagni, principalmente occupata da edifici industriali. L'accesso al capannone avviene direttamente dalla Via Casilina, attraverso un cancello carrabile, che funge da ingresso anche agli immobili di cui ai BENI N.1, 2 e 3.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 322, Categoria D7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/9)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Capannone Ferentino (FR) - Via Casilina 423-427	1196,05 mq	350,00 €/mq	€ 418.617,50		
				Valore di stima:	€ 0,00



Valore di stima: € 418.617,50

**Valore finale di stima: € 232.000,00**

Il capannone ha una superficie commerciale pari a 1.196,50 mq.

Si assume un valore unitario pari ad € 350,00/mq.

Il valore complessivo è pari a €418.775,00

Da questo valore devono essere decurtati i costi per la regolarizzazione pari ad € 1.016,00.

€418.775,00 - €1.016,00 = € 417.759,00

La quota in vendita è pari a 5/9 per cui il valore finale del capannone è pari ad

€ 232.088,33.

IL VALORE FINALE DEL LOTTO N°4, ARROTONDATO PER DIFETTO, E' PARI AD € 232.000,00.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 104  
L'appartamento pignorato si trova al secondo piano di un edificio situato nel centro storico di Ferentino proprio sulle mura perimetrali. E' costituito da due camere, cucina e bagno al piano primo ed una camera e terrazzo panoramico al secondo piano mansardato, con altezza massima 2,30 m e minima 1,80 m, al quale si accede attraverso una piccola scala in ferro di tipo elicoidale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1954, Sub. 13, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (5/18)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 104	85,17 mq	700,00 €/mq	€ 59.619,00		
Valore di stima:					€ 0,00

Valore di stima: € 59.619,00

**Valore finale di stima: € 45.000,00**

L'immobile è in vendita per la quota di 7/9 del diritto dell'enfiteuta per cui si è proceduto alla determinazione del diritto dell'enfiteuta applicando la seguente formula:

Valore enfiteusi = valore piena proprietà - valore di affrancazione



Valore di affrancazione =  $(Cex15)+(5xCe) = €831,25$

L'appartamento ha una superficie commerciale pari a 85,17 mq.

Si assume un valore unitario pari ad € 700,00 €/mq.

Il valore complessivo è pari a €59.619,00

Da questo valore devono essere decurtati il valore di affrancazione ed i costi calcolati nel quesito "dati catastali"

$€59.619,00 - €831,25 - € 500,00 = €58.287,75$

La quota in vendita è pari a 7/9 del diritto di enfiteusi per cui il valore finale è pari ad € 45.334,91.

IL VALORE FINALE DEL LOTTO N°5, ARROTONDATO PER DIFETTO, E' PARI AD € 45.000,00.

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108  
Gli immobili ai sub.5, 6 e 8, erano utilizzati come un unico appartamento in quanto al piano terra del sub. 5 è organizzata una cucina, con attiguo un piccolissimo bagno e una zona pranzo dalla quale si accede al sub.8 dove si trova il soggiorno. Al primo piano, sub. 6, si trovano due camere ed un bagno. I suddetti immobili fanno parte di un edificio che si trova al centro storico di Ferentino e sono adiacenti al sub.9 (vedi BENE N°7) Gli immobili sono allacciati alle pubbliche utenze (gas, elettricità, fogna) e per l'acqua calda è installato uno scaldacqua elettrico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1954, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 89, Part. 1954, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 89, Part. 1954, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A5
- **Bene N° 7** - Locale residenziale ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108  
L'immobile pignorato si trova al piano terra di un edificio situato nel centro storico di Ferentino, proprio sulle mura perimetrali ed è costituito da un unico locale, ad uso residenziale, completamente da ristrutturare, perchè in pessimo stato di manutenzione. Il locale è attiguo agli immobili ai sub.5, 6 e 8 anch'essi oggetto del pignoramento e di questa perizia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1954, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108	90,37 mq	500,00 €/mq	€ 45.185,00		
<b>Bene N° 7</b> - Locale residenziale Ferentino (FR) - Via Antiche Terme 108	31,50 mq	200,00 €/mq	€ 6.300,00		
				Valore di stima:	€ 0,00



Valore di stima: € 51.485,00

**Valore finale di stima: € 16.000,00**

BENE N°6

Gli immobili ai sub. 5 e 8 sono in vendita per la quota di 136/432 della piena proprietà ed hanno una superficie commerciale pari a circa 66,00 mq.

Il sub. 6 è in vendita per la quota di 1672/5184 della piena proprietà ed ha una superficie commerciale di circa 24,00 mq.

Si assume un valore unitario pari ad € 500,00 €/mq.

Il valore degli immobili ai sub. 5 e 8 è pari ad € 33.000,00 dal quale si devono decurtare i costi calcolati nel quesito "dati catastali".

€ 33.000,00 - € 1.000,00 = € 32.000,00

Il valore della quota di 136/432 è pari ad € 10.074,07

Il valore dell'immobile al sub.6 è pari ad € 12.500,00 dal quale devono essere decurtati i costi calcolati nel quesito "dati catastali".

€ 12.500,00 - € 500,00 = € 12.000,00

Il valore della quota di 1672/5184 è pari ad € 3.870,00

Il valore finale delle quote pignorate degli immobili ai sub. 5, 6 e 8 è pari ad € 13.944,44

BENE N°7

E' in vendita per la quota di 1/3 della piena proprietà ed ha una superficie commerciale pari a 31,50 mq.

Si assume un valore unitario pari ad € 200,00 €/mq.

Il valore complessivo è pari a €6.300,00 dal quale si devono decurtare i costi calcolati nel quesito "dati catastali".

€ 6.300,00 - € 500,00 = € 5.800,00

La quota in vendita è pari a 1/3 per cui il valore finale è pari ad € 1.933,33.

Il valore finale della quota di 1/3 dell'immobile pignorato, arrotondato per eccesso, è pari ad € 2.000,00.

Il valore finale del lotto 6 è pari ad €13.944,44 + € 2.000,00 = € 15.944,44

IL VALORE FINALE DEL LOTTO 6, ARROTONDATO PER ECCESSO, E' PARI AD € 16.000,00.

## LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Località Formella

I terreni pignorati sono situati nel comune di Anagni al confine con il comune di Ferentino e sono così distinti nel NCT: - terreno foglio 69 mapp.60 seminativo irriguo arborato di mq 1.640 - terreno al foglio 69 mapp.167 seminativo irriguo arborato di mq 1.440. Sono incolti e non sono recintati. L'accesso ai terreni è reso possibile da una strada privata, non asfaltata e non facilmente percorribile, perchè non sottoposta ad interventi di manutenzione. L'ingresso, inoltre, è consentito esclusivamente attraverso un cancello di uso comune ai proprietari dei terreni adiacenti alla strada suddetta, le cui chiavi sono nella disponibilità di uno solo dei



proprietari e non dell'esecutata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 60, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 69, Part. 167, Qualità Seminativo arborato irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/3)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Anagni (FR) - Località Formella	3080,00 mq	2,00 €/mq	€ 6.160,00		
Valore di stima:					€ 0,00

**Valore finale di stima: € 1.500,00**

I terreni sono in vendita per la quota di 1/3 del diritto dell'enfiteuta per cui si è proceduto alla determinazione del diritto dell'enfiteuta applicando la seguente formula:

$$Vdu = Vf - (P.A. + Sp)$$

Il valore finale totale del diritto dell'enfiteuta dei terreni siti in Anagni è pari ad € 4.500,00.

Il valore finale della quota di 1/3 del diritto dell'enfiteuta dei terreni siti in Anagni è pari ad €1.500,00.

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.

Ceccano, li 24/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Biagi Diana

