
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.000,00	17

INCARICO

All'udienza del 29/05/2024, il sottoscritto Ing. Turriziani Colonna Irene, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email irene.turriziani.c@gmail.com, PEC irene.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 347 8540142, Fax 0775 291008, 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** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Pietralata 13 (ex Via Casilina Nord 61) (Coord. Geografiche: 41°41'21.4"N, 13°15'53.0"E)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Pietralata 13 (ex Via Casilina Nord 61)

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra. Essa fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (plurifamiliare) in triplice elevazione, sito in via Pietralata 13 (ex Via Casilina Nord 61 e su Google Maps indicata come SP220).

Trattasi di una zona semiperiferica del Comune di Ferentino.

Il bene pignorato ha una corte di uso esclusivo che permette l'accesso dalla strada provinciale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, riporta una trascrizione che riguarda un altro bene e non quello pignorato. La trascrizione riportata per errore è la n. 2545 del 08/02/1974, mentre la trascrizione riguardante il bene pignorato è la n. 11740 del 29/12/1972.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con la strada provinciale (ora Via Pietralata), particelle 1064, 1065, subalterno 1 di stesso foglio e particella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,13 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	2,80 m	T
Cantina	73,30 mq	95,00 mq	0,25	23,75 mq	2,70 m	T
Corte esclusiva	82,00 mq	82,00 mq	0,18	14,76 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				159,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1983 al 09/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 717, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 0,70 Piano T
Dal 10/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 717, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 0,70 Piano T
Dal 01/01/1992 al 15/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 717, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano T
Dal 16/06/1994 al 06/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 717, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano T
Dal 07/11/2005 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 717, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 402,84

		Piano T
Dal 16/11/2006 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 717, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano T
Dal 29/12/2006 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 717, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano T
Dal 09/11/2015 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 717, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 402,84 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	717	8	1	A2	2	6,5	145 mq	402,84 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che:

- la planimetria catastale del bene risulta corrispondente allo stato di fatto;
- l'elaborato planimetrico, in cui sono schematicamente rappresentati tutti i subalterni della particella 717, non è aggiornato, in quanto riporta dei subalterni che ad oggi risultano soppressi.

PRECISAZIONI

Si fa presente che parte del subalterno 8 pignorato comprende anche la particella n. 1063 Fg. 31 del Catasto Terreni (la visura di tale particella è allegata alla perizia).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.

Si segnalano tracce di umidità da condensa in diversi punti, soprattutto del vano cucina.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile consiste in un appartamento e un locale di sgombero posti al piano terra. Ad essi si accede attraverso una corte esclusiva scoperta.

L'appartamento si compone di un corridoio d'ingresso, un ampio soggiorno, una cucina non abitabile, un bagno, due ampie camere e un ripostiglio.

Esposizione: ingresso e una parte del soggiorno a Sud-Est, cucina e una parte del soggiorno a Sud-Ovest, camere a Nord-Est. Altezza interna: 2,80 m.

Strutture verticali: muratura portante in blocchetti di tufo. Solai: solai in laterocemento.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne: tramezzi in forati con pittura; nel corridoio d'ingresso e nel soggiorno alcune pareti sono rivestite con boiserie in legno (nel corridoio per un'altezza di circa 1 m, nel soggiorno a tutta altezza).

Pavimentazioni interne: pavimenti in piastrelle di ceramica di diversa tipologia.

Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso in alluminio, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con taglio termico; presenza di persiane.

Impianto termico: caldaia autonoma alimentata a metano per ACS, presenza di radiatori nelle stanze e di condizionatori non funzionanti (così come dichiarato dal debitore esecutato).

Una porzione della corte esclusiva esterna a servizio dell'appartamento è coperta con una tettoia metallica.

Il locale di sgombero è adibito a cantina/deposito e si estende nella parte retrostante dell'immobile; le pareti sono costituite da blocchetti di tufo senza intonacatura, i solai sono in latero cemento e la pavimentazione è lasciata al grezzo. Altezza interna: 2,75 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dalla madre **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1972 al 06/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/05/1972	134	148
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/12/1972		11740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/1994 al 06/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Floridi Giuliano	16/06/1994	7554	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/07/1994	10572	8094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/2005 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	07/11/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/12/2005	27822	18468
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salaris Paolo	29/12/2006	17441	13128
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	15/01/2007	1121	714
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 risulta attualmente invariata.

Le note di trascrizione sono allegata alla presente perizia.

Si fa presente che:

- l'atto di compravendita 8094/1994 e il decreto di trasferimento immobili 18468/2005 fanno riferimento al bene denominato in C.F. al Fg. 31 n. 717 sub. 3, che corrisponde all'attuale sub.8, oggetto di pignoramento (vedasi anche visura catastale storica allegata alla perizia);
- non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità riguardante la successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 29/05/1972 (successione trascritta il 29/12/1972 al N.11740).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 15/01/2007
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 260
Importo: € 213.720,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.480,00
Rogante: Notaio Salaris Paolo
N° repertorio: 17442
N° raccolta: 13129

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 05/04/2024
Reg. gen. 6241 - Reg. part. 5042

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

NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che, secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade nelle seguente zona:
- aree urbanizzate del P.T.P.R..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino ha permesso di accertare che l'immobile è stato edificato con progetto approvato dalla Commissione Comunale Edilizia in data 15/02/1968 (licenza n. 6 del 19/02/1968).

In seguito il fabbricato è stato ampliato in diverse fasi temporali senza alcun titolo edilizio; per tali ampliamenti abusivi sono state presentate le seguenti domande di sanatoria:

- 1) Domanda di sanatoria prot. 8316 del 30/04/1986 - n. progressivo 1161 (L. 47/85) per ampliamento di superfici residenziale e non residenziale;
- 2) Domanda prot. 18347 del 07/08/2006 (L. 326/2003) per tamponatura del portico esterno con conseguente aumento della superficie utile;
- 3) Domanda prot. 18348 del 07/08/2006 (L. 326/2003) per trasformazione di SNR (superficie non residenziale) in SR (superficie residenziale) con conseguente aumento della superficie utile;
- 4) Domanda prot. 18349 del 07/08/2006 (L. 326/2003) per realizzazione di locale accessorio con relativa copertura praticabile .

Le suddette domande di sanatoria non hanno avuto ancora definizione da parte del Comune per carenza di documentazione; per quanto è stato possibile accertare, esse sono ammissibili ma al fine del rilascio delle relative concessioni in sanatoria occorre:

- integrare con la documentazione mancante;
- procedere al pagamento degli oneri non corrisposti (oblazione, oneri di urbanizzazione, ecc.), compresi interessi.

Al riguardo gli oneri da pagare, comprese le spese tecniche da sostenere per le integrazioni, possono essere stimati forfettariamente in Euro 10.000 circa.

L'importo di tali oneri verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Inoltre si specifica che:

- sul solaio del locale di sgombero è presente una sopraelevazione, non regolare, avente struttura precaria e pertanto si dovrà procedere con la sua demolizione;
- parte della corte esclusiva esterna è coperta da una tettoia non regolare, pertanto si dovrà procedere con la sua demolizione.

L'onere da sostenere per le suddette demolizioni può essere quantificato forfettariamente in Euro 2.500,00 e sarà detratto dal valore di stima.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Pietralata 13 (ex Via Casilina Nord 61)
Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra. Essa fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (plurifamiliare) in triplice elevazione, sito in via Pietralata 13 (ex Via Casilina Nord 61 e su Google Maps indicata come SP220). Trattasi di una zona semiperiferica del Comune di Ferentino. Il bene pignorato ha una corte di uso esclusivo che permette l'accesso dalla strada provinciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 717, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.706,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Ferentino (FR) - Via Pietralata 13 (ex Via Casilina Nord 61)	159,51 mq	600,00 €/mq	€ 95.706,00	100,00%	€ 95.706,00
				Valore di stima:	€ 95.706,00

Valore di stima: € 95.706,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica: perfezionamento domande di sanatoria e pagamento oneri	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: demolizione sopraelevazione e tettoia esterna	2500,00	€

Valore finale di stima: € 83.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

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.

Frosinone, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Turriziani Colonna Irene

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di sopralluogo (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 17/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale Fg. 31 di Ferentino (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni (Aggiornamento al 24/08/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Google Maps) (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione atto di compravendita 8094/10572 del 12/07/1994 (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione successione 11740 del 1972 (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione decreto di trasferimento 27822/18468 del 01/12/2005 (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione atto di compravendita 1121/714 del 15/01/2007 (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario debitore (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione pignoramento 6241/5042 del 05/04/2024 (Aggiornamento al 06/06/2024)

✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/06/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Pietralata 13 (ex Via Casilina Nord 61)
Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra. Essa fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (plurifamiliare) in triplice elevazione, sito in via Pietralata 13 (ex Via Casilina Nord 61 e su Google Maps indicata come SP220). Trattasi di una zona semiperiferica del Comune di Ferentino. Il bene pignorato ha una corte di uso esclusivo che permette l'accesso dalla strada provinciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 717, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rappresenta che, secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 31_389_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade nelle seguente zona: - aree urbanizzate del P.T.P.R..

Prezzo base d'asta: € 83.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Pietralata 13 (ex Via Casilina Nord 61)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 717, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	159,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in mediocre stato di conservazione. Si segnalano tracce di umidità da condensa in diversi punti, soprattutto del vano cucina.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra. Essa fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (plurifamiliare) in triplice elevazione, sito in via Pietralata 13 (ex Via Casilina Nord 61 e su Google Maps indicata come SP220). Trattasi di una zona semiperiferica del Comune di Ferentino. Il bene pignorato ha una corte di uso esclusivo che permette l'accesso dalla strada provinciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dalla madre **** Omissis ****.		