

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Stefano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	11



Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	17



Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2022 del R.G.E.....	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2.....	25



INCARICO

All'udienza del 06/10/2022, il sottoscritto Geom. Di Stefano Paolo, con studio in Via Cartiera, 38 - 03013 - Ferentino (FR), email pa.dis@libero.it, PEC paolo.distefano@geopec.it, Tel. 340 7204900, 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 Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2 (Coord. Geografiche: N 41°41'26" E 13°14'52")
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T (Coord. Geografiche: N 41°41'26" E 13°14'52")
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4 (Coord. Geografiche: N 41°41'26" E 13°14'52")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, oggetto di procedura è ubicata in via Stufa Pigna Castello n.4, nel territorio del Comune di Ferentino (FR). Posta al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, raggiungibile con una scala comune con accesso dal piazzale, comune anch'esso. L'appartamento si sviluppa su un unico piano ed è composta quattro ampie camere, una cucina, un servizio igienico e 3 balconi con affaccio verso nord, est e sud. Il fabbricato è ubicato in un lotto di terreno adibito a corte comune con accesso da via Stufa pigna Castello, nelle immediate vicinanze di via Casilina. Tutta la proprietà comune risulta essere interamente recintata con rete in magli metalliche sorretta da paletti in ferro e cemento. L'ingresso alla proprietà è garantito dalla presenza di un cancello carrabile e uno pedonale, entrambi in metallo. L'unica porzione di corte pavimentata è la rampa di accesso, il resto risulta essere a verde oppure con presenza di ghiaia.

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 è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Mirko Persichilli



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

L'unità immobiliare, a destinazione non residenziale, oggetto di procedura è ubicata in via Stufa Pigna Castello n.4, nel territorio del Comune di Ferentino (FR). Posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, si sviluppa su due livelli. La superficie maggiore con accesso carrabile diretto dal piazzale comune e la superficie minore raggiungibile da scala interna in metallo. Sono fatte salve le descrizioni generali del Bene n. 1.

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 è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Mirko Persichilli

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Terreno in continuità con la corte comune di cui ai Beni nn. 1 e 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Mirko Persichilli

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

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



Esaminati gli atti depositati si attesta che il creditore ha prodotto:

- atto di pignoramento notificato il 18 marzo 2022 e trascritto a Frosinone il 29/04/2022 al n. 7649 di registro particolare e n. 6273 di registro generale;
 - istanza di vendita depositata il 14 aprile 2022;
 - certificazione notarile secondo comma ex art. 537 c.p.c. depositata in data 12 maggio 2022, a firma della Dott. Giulia Messina Vitrano , Notaio in Corleone (PA);
- Pertanto la documentazione di cui all'art. n. 567 del c.p.c. risulta conforme.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

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

Si rimanda a quanto descritto per il Bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

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

Stessa situazione dei Beni nn. 1 e 2.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

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

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

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

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

L'unità immobiliare affaccia per quasi tutto il perimetro sulla corte comune. Unico bene confinante di fatto è il vano scala.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Confina a nord, ovest e sud con la corte comune. Ad est con il sub n. 5, intestato a **** Omissis ****, proprietaria per 1/1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Il terreno confina a sud est con la strada pubblica via Stufa Pigna Castello; a sud ovest con corte comune ai beni nn. 1 e 2 più altri; a nord ovest con il mappale n. 788 stesso foglio, di proprietà: **** Omissis ****, a nord est con



bene del Comune di Ferentino (scuola).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	148,92 mq	170,70 mq	1,00	170,70 mq	2,88 m	2
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Cortile	396,13 mq	396,13 mq	0,02	7,92 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				181,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,12 mq		

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	75,33 mq	89,44 mq	0,20	17,89 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,89 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	448,00 mq	448,00 mq	1,00	448,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				448,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				448,00 mq		



Terreno ricadente in area urbana da conservare inalterata, in quanto di interesse ambientale e integrative e protettive nei riguardi del Centro Storico. L'edificazione è consentita, con indice di fabbricabilità It 0,01 mc/mq, mediante piano particolareggiato o stralci di piano particolareggiato, tenendo conto dei volumi esistenti per edifici di interesse culturale, ricreativo e sportivo. Vista l'esigua superficie, risulta inattuabile ogni intervento edificatorio.

Considerato che risulta essere di fatto un'estensione della corte, si è applicato il coefficiente di calcolo del 2 % rispetto al valore del fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/1988 al 08/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 356, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 173 mq Rendita € 596,51 Piano 2
Dal 08/05/1995 al 28/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 356, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 173 mq Rendita € 596,51 Piano 2
Dal 28/08/2008 al 27/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 356, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 173 mq Rendita € 596,51 Piano 2

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Stessa situazione del Bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Stessa situazione dei Beni nn. 1 e 2.

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	356	4	1	A2	4	7	173 mq	596,51 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	356	1	1	C2	5	75	89 mq	178,18 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
30	359				Seminativo arborato	3	448 mq	1,5 €	1,5 €		

Corrispondenza catastale



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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

Dall'esame degli atti di provenienza non risultano pesare sull'immobile particolari modi d'uso, oneri reali, obbligazioni, ecc.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Dall'esame degli atti di provenienza non risultano pesare sull'immobile particolari modi d'uso, oneri reali, obbligazioni, ecc.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Dall'esame degli atti di provenienza non risultano pesare sull'immobile particolari modi d'uso, oneri reali, obbligazioni, ecc.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

L'unità immobiliare oggetto di procedura si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Presenza di infiltrazioni di acqua dal tetto, persiane e finestre in legno degradate. Presenza di lesioni strutturali sul corpo scala.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di procedura si presenta in uno stato di manutenzione mediocre e priva di finiture. Vi è la sola presenza di porta di accesso in metallo e impianto elettrico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Il terreno oggetto di procedura si presenta in stato di manutenzione mediocre. Presenza di vegetazione infestante.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2



Le parti comuni tra l'unità immobiliare oggetto di procedura e l'immobile in generale, risultano essere le parti condominiali, anche se non formalmente costituito, ovvero, a titolo informativo e non esaustivo: il cortile esterno, gli impianti comuni di illuminazione del vano scala, il vano scala stesso, le strutture portanti verticali, il solaio interpiano e la copertura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Stessa situazione del Bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Essendo la proprietà indivisa, tutto il terreno risulta essere comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

L'immobile oggetto di procedura non risulta gravato da alcuna servitù, censo o livello.

Da indagine storica effettuate, l'area oggetto di ricerca non risulta essere gravata da usi civici.

Dall'esame della documentazione reperita si evince che l'immobile oggetto di procedura non è stato realizzato mediante finanziamenti pubblici, ovvero in edilizia residenziale pubblica agevolata e/o convenzionata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Stessa situazione del Bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

L'immobile oggetto di procedura non risulta gravato da alcuna servitù, censo o livello.

Da indagine storica effettuate, l'area oggetto di ricerca non risulta essere gravata da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

L'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta essere stata realizzata con struttura portante mista, ovvero le pareti perimetrali in blocchi di tufo, dello spessore di circa 30 cm, e pilastri e travi in c.a. per la struttura portante centrale. Si presume siano presenti fondazioni in c.a. in quanto una porzione risulta essere a vista. I solai in laterocemento e la copertura con struttura portante in legno e sovrastante manto di tegole di tipo marsigliese. Sono presenti infiltrazioni dalla copertura e lesioni strutturali sulla muratura del vano scala. Quest'ultima presenta invece copertura con solaio inclinato in laterocemento e sovrastante manto in tegole di tipo marsigliese. Anche in questa parte della copertura risultano essere presenti infiltrazioni. Le pareti divisorie interne sono state realizzate in laterizi e presentano finiture di tipo civile, come intonaco, tinteggiatura e rivestimenti delle fino ad un'altezza di m 2 circa, sia nella cucina che nel servizio igienico. La pavimentazione interna in piastrelle di dimensioni e colori vari. Risultano essere pavimentati anche i balconi. Gli infissi esterni



in legno (persiane e finestre) risultano essere gravemente deteriorati, soprattutto le persiane. Sono presenti gli elementi finali degli impianti elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento, come ad esempio gli interruttori, i rubinetti e i radiatori in metallo. Sono assenti gli elementi di illuminazione (es. lampadari). I servizi igienici sono dotati di lavabo, tazza wc, bidet e doccia. Sia le facciate che i solai esterni sono privi di finiture.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Strutturalmente come il Bene n. 1. Non presenta opere di finitura. Gli infissi in metallo e vetro, la porta di accesso carrabile in metallo per tutta la superficie. Vi è presenza di impianto elettrico composto da interruttori, prese e punti luce. E' inoltre presente un autoclave dotato di pompa e vaso di espansione, presumibilmente a servizio del Bene n. 1. La pavimentazione in calcestruzzo liscio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Il terreno, in continuità con la corte del fabbricato, è ubicato sul versante sud est, con pendenza rilevante, della collina sulla quale sorge la città di Ferentino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/08/1988 al 28/08/2008	**** Omissis ****	Rogito di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Fragomeni	25/08/1988	10477	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/09/1988	13259	10532
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/08/2008	**** Omissis ****	Rogito di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	28/08/2008	318581	53250
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/08/2008	19285	13180
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Stessa situazione del Bene n. 1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4



Stessa situazione dei Beni nn. 1 e 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4,
PIANO T - 2

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 11/03/2004
Reg. gen. 6522 - Reg. part. 1689
Importo: € 16.101,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 8.050,80
- **Ipoteca volontaria** derivante da Rogito
Iscritto a Frosinone il 29/08/2008
Reg. gen. 19286 - Reg. part. 3415
Importo: € 406.416,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 270.944,00
Interessi: € 135.472,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: Roberto Labate
Data: 28/08/2008
N° repertorio: 318582
N° raccolta: 53251

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 10/08/2011
Reg. gen. 16692 - Reg. part. 12242
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/04/2022
Reg. gen. 7649 - Reg. part. 6273
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri per la cancellazione sono:
- Ipoteca volontaria: derivante da mutuo, per cui trova applicazione l'art. 15 del D.P.R. n. 601 del 29.9.1973, e



pertanto dovrà essere versata esclusivamente la tassa ipotecaria pari ad € 35,00;
- Pignoramento: Imposta ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 200,00; Imposta di bollo di €. 59,00; Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Oneri di cancellazione

Stessa situazione del Bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Oneri di cancellazione

Stessa situazione dei Beni nn. 1 e 2.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

Il Comune di Ferentino (FR) è dotato di P.R.G., approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980; prima variante adottata dalla Giunta Municipale con atto n. 1346 del 19.11.1982, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 604 dell'11.05.1983, approvata dalla Regione Lazio con atto n. 139/2 del 27.08.1986 con osservazioni accettate interamente dal Consiglio Comunale con atto n. 7 del 28.01.1988; seconda variante adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 241 del 30.07.1990 approvata dalla Regione Lazio con atto n. 2165 del 19.04.1994.

L'immobile in esame ricade all'interno della zona A, sottozona Ab Protezione integrazione centro storico. Dall'esame della Tav. B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, ricade completamente in area bianca.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Stessa situazione del bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Stessa situazione dei beni nn. 1 e 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

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

L'immobile è stato realizzato in difformità alla Licenza Edilizia n. 570/101 del 10/01/1974 e successivo Permesso di Costruire a rinnovo delle predetta Licenza n. 302/895 del 21/05/1975. E' stata depositata richiesta di sanatoria di cui alla L. n. 47/85 in data 01/04/1986 prot. n. 5654 ed effettuati i versamenti per € 1.250,34 (Lire 2.421.0000) a fronte di un totale di € 1.833,42 (Lire 3.550.000,00), salvo conguagli.

Resta pertanto da completare la pratica di condono.

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.

Dal rilievo effettuato risulta esserci corrispondenza tra quanto accertato e gli elaborati grafici depositati in Comune ed estratti a seguito accesso agli atti prot. n. 3386 del 09/02/2023. E' comunque necessario il completamento della pratica edilizia di condono.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Stessa situazione del Bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Il terreno risulta essere libero da costruzioni.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T - 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere costituito condominio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Stessa situazione del Bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STUFA PIGNA CASTELLO N. 4

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Stessa situazione dei Beni nn. 1 e 2.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2
L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, oggetto di procedura è ubicata in via Stufa Pigna Castello n.4, nel territorio del Comune di Ferentino (FR). Posta al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, raggiungibile con una scala comune con accesso dal piazzale, comune anch'esso. L'appartamento si sviluppa su un unico piano ed è composta quattro ampie camere, una cucina, un servizio igienico e 3 balconi con affaccio verso nord, est e sud. Il fabbricato è ubicato in un lotto di terreno adibito a corte comune con accesso da via Stufa pigna Castello, nelle immediate vicinanze di via Casilina. Tutta la proprietà comune risulta essere interamente recintata con rete in magli metalliche sorretta da paletti in ferro e cemento. L'ingresso alla proprietà è garantito dalla presenza di un cancello carrabile e uno pedonale, entrambi in metallo. L'unica porzione di corte pavimentata è la rampa di accesso, il resto risulta essere a verde oppure con presenza di ghiaia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 356, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.616,00
Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto si è scelto di procedere attraverso il calcolo del valore di mercato che, secondo il Regolamento UE n. 575/2013 del 26.06.2013, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea n. L 176 del 27 giugno 2013, viene così definito: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni". Tale procedimento si fonda sulla rilevazione e successiva comparazione dei dati reali di mercato, accertando che le caratteristiche qualitative (luminosità, esposizione, panoramicità, stato di manutenzione, ecc) siano simili tra gli immobili presi in considerazione. Infatti gli Standard di Valutazione Internazionale (IVS - International Valuation Standard) pongono come unico fondamento logico della valutazione la comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli altri immobili, il prezzo e le caratteristiche note. Procedendo alla ricerca di fabbricati con caratteristiche simili, si è giunti ad una media di valori pari ad €/mq 553,32 che si arrotonda ad €/mq 550,00.

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T
L'unità immobiliare, a destinazione non residenziale, oggetto di procedura è ubicata in via Stufa Pigna Castello n.4, nel territorio del Comune di Ferentino (FR). Posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, si sviluppa su due livelli. La superficie maggiore con accesso carrabile diretto dal piazzale comune e la superficie minore raggiungibile da scala interna in metallo. Sono fatte salve le descrizioni generali del Bene n. 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 356, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.050,50
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4
Terreno in continuità con la corte comune di cui ai Beni nn. 1 e 2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 359, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Valore di stima del bene: € 2.016,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T - 2	181,12 mq	550,00 €/mq	€ 99.616,00	100,00%	€ 99.616,00
Bene N° 2 - Deposito Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4, piano T	17,89 mq	450,00 €/mq	€ 8.050,50	100,00%	€ 8.050,50



Bene N° 3 - Terreno Ferentino (FR) - via Stufa Pigna Castello n. 4	448,00 mq	9,00 €/mq	€ 4.032,00	50,00%	€ 2.016,00
				Valore di stima:	€ 109.682,50

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.

Ferentino, li 28/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Stefano Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure catastali e ipotecarie
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Domanda di sanatoria, attestazioni di versamento, elaborati grafici
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali

