
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45.....	4
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45.....	5
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45.....	5
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45.....	6
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45.....	7
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43	7
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45.....	8
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43	8
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45.....	8
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45.....	9
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43.....	10
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45.....	11
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43.....	11
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45.....	11

Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12

INCARICO

All'udienza del 25/09/2024, 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** - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE 45

L'immobile oggetto del pignoramento si trova a Ferentino, sulla strada che costeggia la ferrovia, dalla quale è accessibile sia attraverso un cancello carrabile, sia da un cancello pedonale. E' costituito da un fabbricato destinato ad abitazione con annessa piscina, corte, e locali accessori di pertinenza.

Sono accessori di pertinenza due locali ad uso deposito ed un locale ad uso garage.

Il fabbricato destinato a civile abitazione ha copertura a doppia falda ed è diviso in piano terra e primo piano mansardato, accessibile dalla scala interna.

Al piano terra si trovano soggiorno, cucina, due camere, bagno e due portici, al primo piano mansardato, ci sono tre camere, due bagni, un ripostiglio ed un terrazzo.

L'immobile è allacciato alle pubbliche utenze per l'energia elettrica, acqua e telefono. Per il gas è installato un serbatoio di GPL e per gli scarichi, non essendo allacciato all'impianto fognario comunale esistente, è dotato di pozzo nero.

Sul retro del fabbricato è ubicata una costruzione nella quale si trovano una cucina con zona pranzo, un bagno ed una piccola area porticata utilizzata come legnaia.

Sul davanti, si trova una piccola autorimessa.

Nelle vicinanze della piscina è stato realizzato un piccolo fabbricato utilizzato come deposito attrezzi.

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

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.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE, 43

L'immobile pignorato è un capannone in ferro e lamiera, realizzato sul terreno adiacente al fabbricato individuato come BENE N.1, rispetto al quale non esiste recinzione di separazione. Il capannone, quindi, è accessibile sia dalla strada, tramite un cancello carrabile, sia dalla corte del fabbricato descritto in precedenza, ed era utilizzato come magazzino.

A poca distanza si trova un piccolo fabbricato destinato a cantina, attualmente vuota, come è vuoto il capannone.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE 45

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

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE, 43

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE 45

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con atto in data 6 ottobre 2020, l'esecutata ed il coniuge, hanno costituito un fondo patrimoniale.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE, 43

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con atto in data 6 ottobre 2020, l'esecutata ed il coniuge, hanno costituito un fondo patrimoniale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE 45

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	0,00 mq	281,00 mq	1	281,00 mq	0,00 m	
locali di sgombero e deposito	0,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	0,00 m	
autorimessa	0,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				403,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				403,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE, 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone deposito e cantina	0,00 mq	302,00 mq	1	302,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				302,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				302,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE 45

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	474	4	2	A2	6	10 vani	271,00 mq	774,69 €	S1 - T - 1	
	70	474	6	2	C2	9	94,00 mq	100,00 mq	174,77 €	T	
	70	474	7	2	C6	1	17,00 mq	22,00 mq	20,19 €	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° 2 - CAPANNONE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE, 43

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	856	3	2	C2	9	123,00 mq	302,00 mq	228,69 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 70 mapp.856 sub.3, risulta intestato all'esecutata, per la nuda proprietà ed a **** Omissis **** per l'usufrutto. Essendo deceduta l'usufruttuaria, in data 07.05.1999, l'esecutata è titolare della piena proprietà, ma questo non risulta nella visura catastale.

Dei costi necessari alla variazione catastale, si terra conto in sede di stima applicando un congruo indice di deprezzamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE 45

L'immobile risulta occupato dalla parte debitrice esecutata per le primarie esigenze abitative personali e della propria famiglia.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE, 43

L'immobile risulta libero

L'immobile non è più utilizzato, ma non si calcola il valore locativo, perchè non è completamente indipendente dagli altri immobili che costituiscono il compendio pignorato ed, inoltre, è stato realizzato in assenza di titolo edificatorio abilitativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE 45

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1980 al 17/11/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pensabene Perez	20/11/1980	12471/6339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	20/12/1980	17885	15886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/1988 al 17/11/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fragomeni Carlo	13/10/1988	10760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	11/11/1988	15939	12761

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.

I terreni sui quali sono stati realizzati gli immobili pignorati sono stati acquisiti dall'esecutata in virtù delle donazioni con le quali **** Omissis **** si riservavano l'usufrutto.

**** Omissis **** è deceduto in data 30/12/1992 e **** Omissis **** è deceduta in data 07/05/1999.

In data 13/05/1999 rep.25388, risulta l'atto di rinuncia ad azione di riduzione, trascritto in data 1106/1999 ai nn.7289/6276, contro **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE, 43

Vedi BENE N.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE 45

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 28/04/2021
 Reg. gen. 6537 - Reg. part. 588
 Importo: € 494.631,08
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 250.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Frosinone il 07/10/2020
Reg. gen. 12999 - Reg. part. 9877
Note: Documenti correlati: - Annotazione n. 387 del 26/02/2024 (Inefficacia totale) - Annotazione n. 1532 del 08/08/2024 (Inefficacia parziale)
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Frosinone il 03/05/2021
Reg. gen. 6889 - Reg. part. 5603
Quota: proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Frosinone il 31/01/2022
Reg. gen. 1466 - Reg. part. 1256
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Con la domanda giudiziale si richiede di revocare e dichiarare l'inefficacia e l'inopponibilità nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 7 ottobre 2020, riguardante gli immobili distinti nel N.C.E.U. al foglio 70 mapp.474 sub.6 e 7 e mapp.856 sub.3.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Frosinone il 08/02/2024
Reg. gen. 2384 - Reg. part. 1912
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Con la domanda giudiziale si richiede di revocare e dichiarare l'inefficacia e l'inopponibilità nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 7 ottobre 2020, riguardante gli immobili distinti nel N.C.E.U. al foglio 70 mapp.474 sub.4,6 e 7 e mapp.856 sub.3.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 04/06/2024
Reg. gen. 10204 - Reg. part. 8283
Quota: proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 05/06/2024
Reg. gen. 10297 - Reg. part. 8351
Quota: proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si tratta di pignoramento in rettifica.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE, 43

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vedi BENE N.1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE 45

Il P.R.G. del Comune di Ferentino prevede che il compendio pignorato ricada in zona E - Agricola

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE, 43

Vedi BENE N.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE 45

Il Comune di Ferentino ha concesso la "Sanatoria di opere edilizie abusive" n.38/92 in data 06/08/1992, per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano.

In data 16/03/2001 è stata concessa la "Sanatoria di opere edilizie abusive" n.123, per la realizzazione di un fabbricato agricolo.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle autorizzazioni, in quanto il fabbricato destinato a civile abitazione, non è composto da un solo piano, bensì il sottotetto mansardato, è stato adibito a "zona notte", mediante divisione interna dei locali sottotetto.

Intorno all'abitazione, inoltre, sono stati realizzati i locali accessori, già descritti nella presente perizia, e la piscina, in mancanza di autorizzazione.

Il fabbricato agricolo, che doveva essere utilizzato come deposito, locale di sgombero e lavatoio, sanato nel 2001, non risulta realizzato in conformità al progetto allegato alla richiesta di sanatoria, in quanto è stato ampliato ed è utilizzato come cucina con zona pranzo e bagno.

Le difformità riscontrate non possono essere sanate, perchè, le ragioni del credito risalgono ad una data successiva al 2003.

Inoltre non trova applicazione l'art.36 in quanto gli interventi abusivi non sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, ricadendo gli immobili in zona agricola.

Per questo il sottotetto del fabbricato principale dovrebbe essere riportato alla destinazione non residenziale prevista negli elaborati di progetto presentati per la richiesta delle autorizzazioni edilizie, e le parti completamente realizzate in assenza di titolo, potrebbero essere oggetto di ordine di demolizione da parte del Comune di Ferentino.

Di tutto quanto detto si terrà conto in fase di stima, calcolando i costi di una eventuale demolizione delle parti dell'immobile abusive e applicando, così, un congruo indice di deprezzamento.

Sia il capannone che la cantina sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

Gli immobili non possono essere sanati, perchè, le ragioni del credito risalgono ad una data successiva al 2003.

Inoltre non trova applicazione neanche l'art.36 in quanto gli interventi abusivi non sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, perchè gli immobili si trovano in zona agricola.

Per questo, sia il capannone, che la cantina potrebbero essere oggetto di ordine di demolizione da parte del Comune di Ferentino.

Di tutto quanto detto si terrà conto in fase di stima, calcolando i costi di una eventuale demolizione e applicando, così, un congruo indice di deprezzamento.

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 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Stazione 45**

L'immobile oggetto del pignoramento si trova a Ferentino, sulla strada che costeggia la ferrovia, dalla quale è accessibile sia attraverso un cancello carrabile, sia da un cancello pedonale. E' costituito da un fabbricato destinato ad abitazione con annessa piscina, corte, e locali accessori di pertinenza. Sono accessori di pertinenza due locali ad uso deposito ed un locale ad uso garage. Il fabbricato destinato a civile abitazione ha copertura a doppia falda ed è diviso in piano terra e primo piano mansardato, accessibile dalla scala interna. Al piano terra si trovano soggiorno, cucina, due camere, bagno e due portici, al primo piano mansardato, ci sono tre camere, due bagni, un ripostiglio ed un terrazzo. L'immobile è allacciato alle pubbliche utenze per l'energia elettrica, acqua e telefono. Per il gas è installato un serbatoio di GPL e per gli scarichi, non essendo allacciato all'impianto fognario comunale esistente, è dotato di pozzo nero. Sul retro del fabbricato è ubicata una costruzione nella quale si trovano una cucina con zona pranzo, un bagno ed una piccola area porticata utilizzata come legnaia. Sul davanti, si trova una piccola autorimessa. Nelle vicinanze della piscina è stato realizzato un piccolo fabbricato utilizzato come deposito attrezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 474, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 70, Part. 474, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 70, Part. 474, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 403.000,00

- **Bene N° 2 - Capannone** ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione, 43

L'immobile pignorato è un capannone in ferro e lamiera, realizzato sul terreno adiacente al fabbricato individuato come BENE N.1, rispetto al quale non esiste recinzione di separazione. Il capannone, quindi, è accessibile sia dalla strada, tramite un cancello carrabile, sia dalla corte del fabbricato descritto in precedenza, ed era utilizzato come magazzino. A poca distanza si trova un piccolo fabbricato destinato a cantina, attualmente vuota, come è vuoto il capannone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 856, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 151.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Ferentino (FR) - Via Stazione 45	403,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 403.000,00	100,00%	€ 403.000,00
Bene N° 2 - Capannone Ferentino (FR) - Via Stazione, 43	302,00 mq	500,00 €/mq	€ 151.000,00	100,00%	€ 151.000,00
				Valore di stima:	€ 554.000,00

Valore di stima: € 554.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vicinanza alla ferrovia	22,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	15,00	%

Valore finale di stima: € 349.020,00

Il compendio pignorato è stato valutato applicando sia il deprezzamento derivante dalla vicinanza alla ferrovia, sia il deprezzamento derivante dalla presenza di parti di fabbricato realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo, non sanabili.

Il valore, arrotondato per eccesso, è pari ad € 350.000,00.

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 16/01/2025

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