
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pistilli Fabio,

Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.

Promossa da:

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Canale n. 56-58 (ex Via Bagni Roana)	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Amaseno (FR) - Via Prati.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	11
Patti.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità.....	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali.....	18
Precisazioni	18
Patti.....	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione.....	19



Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	22
Lotto 2	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Canale n. 56-58 (ex Via Bagni Roana)	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Amaseno (FR) - Via Prati.....	29



INCARICO

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Ing. Pistilli Fabio, con studio in Via Marittima, 58 - 03100 - Frosinone (FR), email fabiopist@gmail.com, PEC fabio.pistilli@ingpec.eu, Tel. 347 7936290, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in stessa data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Canale n. 56-58 (ex Via Bagni Roana) (Coord. Geografiche: 41.664503, 13.269982)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Amaseno (FR) - Via Prati (Coord. Geografiche: 41.469025, 13.335575)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CANALE N. 56-58 (EX VIA BAGNI ROANA)

Il sottoscritto, in data 06/03/2025, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, unitamente al Professionista Delegato Avv. Luciana Cialei, in conformità a quanto previsto nell'avviso di sopralluogo regolarmente notificato al debitore Sig. **** Omissis **** (proprietario dei beni oggetto della presente stima), mediante raccomandata A/R datata 19/02/2025 (rif. Allegato n.2). Nel corso del sopralluogo, è stata riscontrata la presenza del debitore, il quale ha prestato il proprio consenso allo svolgimento delle operazioni peritali, come attestato nel verbale di sopralluogo (rif. Allegato n.3). Il bene staggito, identificato come Bene n. 1, consiste in un appezzamento di terreno della superficie di circa 1.470 mq, sito in Via Canale nn. 56-58 (ex Via Bagni Roana), località Roana, nel Comune di Ferentino (FR).

Il terreno si presenta prevalentemente pianeggiante, ubicato a circa 2 km dalla Via Casilina (nel tratto Frosinone-Ferentino) e a circa 500 m in linea d'aria dalla Strada Regionale SR14. Il contesto urbanistico è caratterizzato da una prevalente destinazione agricola, con la presenza di fabbricati isolati o poco raggruppati, tipici della zona rurale di Roana.

Il terreno in oggetto confina con altri appezzamenti agricoli; in particolare, quelli individuati catastalmente con le particelle 409 e 411 si interpongono tra l'immobile e la strada comunale adiacente, non consentendo un accesso diretto al bene da detta strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AMASENO (FR) - VIA PRATI

Terreno sito nel Comune di Amaseno (FR), località Via Ponte da Peto, della superficie complessiva di circa 1.470 mq, inserito in un più ampio contesto pianeggiante. L'appezzamento confina con altri terreni agricoli, con i quali non presenta delimitazioni fisiche quali recinzioni o muri. Il lotto è direttamente affacciato su Via Ponte da Peto e, per una superficie di circa 560 mq, risulta ricadere in zona edificabile (Zona di Completamento B1) con destinazione residenziale e commerciale, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente. Il terreno è stato visionato dallo scrivente in data 06 marzo 2025, accompagnato dal Custode Giudiziario, in occasione della quale è stato redatto apposito verbale di sopralluogo e sono state scattate documentazioni fotografiche, entrambe allegate alla presente perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Canale n. 56-58 (ex Via Bagni Roana)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla documentazione depositata agli atti della presente procedura esecutiva risultano acquisiti l'atto di pignoramento immobiliare (rif. Allegato n.4), la certificazione notarile (rif. Allegato n.5), la nota di trascrizione del pignoramento (rif. Allegato n.16), nonché le visure (rif. Allegato n.9) e le mappe catastali (rif. Allegato n.7) utili all'individuazione puntuale dei beni oggetto di stima.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
03013 - Ferentino (FR)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Oggetto della procedura esecutiva è la quota di 1/2 del diritto di usufrutto su un terreno, la cui nuda proprietà è interamente intestata alla sig.ra **** Omissis ****, figlia del debitore esecutato. La restante quota di usufrutto (pari a 1/2) è detenuta dalla sig.ra **** Omissis ****, coniuge separata del debitore, in regime di separazione dei beni, come stabilito nel provvedimento del Tribunale di Frosinone, omologato in data 04/01/2011 (rif. Allegato n.12 - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio). Pertanto, i diritti posti in vendita sono limitati al diritto reale di godimento su 1/2 dell'intero terreno, con esclusione sia della nuda proprietà sia della restante quota di usufrutto.



CONFINI

La particella di terreno n. 410, oggetto di perizia, è ubicata in una zona pianeggiante ed è circondata da appezzamenti di terreno (rif. Allegato n.6 – vista aerea) così identificati e intestati:

- a sud, confina con la particella n. 411, attualmente intestata alla Sig.ra **** Omissis ****;
- a est, con la particella n. 409, intestata alla Sig.ra **** Omissis ****;
- a nord, con la particella n. 391, intestata al Sig. **** Omissis ****;
- a ovest, con la particella n. 190, intestata alla società **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1470,00 mq	1470,00 mq	1	1470,00 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				1470,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1470,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 01/07/1977 al 30/05/1994	**** Omissis **** nato a **** Omissis ****; cod. fis. **** Omissis ****; proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 15 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 11 32 80 Reddito dominicale Lire 2.888.640,00 Reddito agrario Lire 1.642.560,00
dal 30/05/1994 al 24/08/1994	**** Omissis **** nato a **** Omissis ****; cod. fis. **** Omissis ****; proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 199 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 09 32 24 Reddito dominicale Lire 2.377.212,00 Reddito agrario Lire 1.351.748,00
dal 24/08/1994 al 17/10/1995	**** Omissis **** nato a **** Omissis ****; cod. fis. **** Omissis ****; proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 205 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 09 09 73 Reddito dominicale Lire 2.319.812,00 Reddito agrario Lire 1.319.109,00
dal 17/10/1995 al 23/10/1997	**** Omissis **** nato a **** Omissis ****; cod. fis. **** Omissis ****; proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 205 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 06 69 73 Reddito dominicale Lire 1.707.812,00 Reddito agrario Lire 971.109,00



<p>dal 23/10/1997 al 10/11/1998</p>	<p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; proprietaria per 1/2.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 58, Part. 223 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 04 49 73 Reddito dominicale € 592,28 Reddito agrario € 336,79</p>
<p>dal 10/11/1998 al 05/10/2009</p>	<p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 58, Part. 223 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 04 49 73 Reddito dominicale € 592,28 Reddito agrario € 336,79</p>
<p>dal 05/10/2009 al 28/03/2011</p>	<p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 58, Part. 290 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 02 98 73 Reddito dominicale € 393,42 Reddito agrario € 223,71</p>
<p>dal 28/03/2011 al 10/12/2013</p>	<p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 58, Part. 297 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 02 88 82 Reddito dominicale € 380,37 Reddito agrario € 216,29</p>



<p>dal 10/12/2013 al 28/09/2022</p>	<p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 58, Part. 297 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 02 96 41 Reddito dominicale € 390,36 Reddito agrario € 221,97</p>
<p>dal 28/09/2022 al 17/08/2023</p>	<p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 58, Part. 297 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 03 20 72 Reddito dominicale € 422,38 Reddito agrario € 240,18</p>
<p>dal 17/08/2023 al 05/10/2023</p>	<p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 58, Part. 297 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 04 40 37 Reddito dominicale € 579,95 Reddito agrario € 329,78</p>
<p>dal 05/10/2023 al 20/12/2023</p>	<p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 58, Part. 410 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 00 14 70 Reddito dominicale € 19,36 Reddito agrario € 11,01</p>



dal 20/12/2023 al 17/04/2025	<p>**** Omissis ****, **** Omissis ****; nuda proprietaria.</p> <p>**** Omissis ****, **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p> <p>**** Omissis ****, **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.</p>	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 410 Qualità Seminativo irriguo Classe 2 Superficie (ha are ca) 00 14 70 Reddito dominicale € 19,36 Reddito agrario € 11,01
---	---	--

Negli ultimi vent'anni, il terreno oggi identificato come foglio 58 particella 410 del Comune di Ferentino ha attraversato una serie complessa di frazionamenti e passaggi di proprietà, che riflettono sia dinamiche ereditarie sia operazioni catastali articolate. Nel 1994, **** Omissis ****, intestatario sin dal 1977, ha dato avvio a una serie di frazionamenti che hanno progressivamente trasformato la configurazione originaria del terreno. In quell'anno, dalla particella 15 nacque la 199, che a sua volta generò la 205, poi la 223 e così via, in un percorso di scomposizione che ha coinvolto numerose particelle del foglio 58.

Nel 1997, alla morte di **** Omissis ****, la proprietà passò alle figlie **** Omissis ****, per effetto di un testamento olografo. Poco più di un anno dopo, nel 1998, le sorelle cedettero la proprietà alle figlie di **** Omissis **** - **** Omissis **** - che divennero nude proprietarie in parti uguali, mentre lo stesso **** Omissis **** e **** Omissis **** acquisirono l'usufrutto, sempre in quote paritarie. Questa struttura proprietaria, con nuda proprietà alle figlie e usufrutto ai genitori, è rimasta invariata per circa venticinque anni, durante i quali il terreno ha subito altre trasformazioni catastali, in particolare nel 2009, 2011, 2022 e infine nel 2023.

Nel 2023, infatti, un nuovo frazionamento ha determinato la soppressione della particella 297 e la nascita della particella 410. Questo passaggio è cruciale: non solo segna l'attuale configurazione del terreno, ma prepara anche il terreno per un successivo atto di divisione tra le sorelle. Il 20 dicembre dello stesso anno, con atto formale, **** Omissis **** cede la sua quota di nuda proprietà a **** Omissis ****, che diventa così unica nuda proprietaria dell'intero terreno. L'usufrutto resta diviso tra i genitori, **** Omissis ****, nella misura di un mezzo ciascuno.

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
58	410				Seminativo irriguo	2	14 70 mq	19,36 €	11,01 €	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

Come già precedentemente descritto, il terreno attualmente identificato come foglio 58 particella 410 del Comune di Ferentino non è pervenuto agli attuali intestatari nella sua forma originaria, ma ha subito una lunga serie di frazionamenti e trasformazioni catastali che ne hanno modificato nel tempo la configurazione e la consistenza.

A partire dal 1994, dalla particella originaria 15, intestata a **** Omissis ****, si sono susseguite diverse scomposizioni: prima la particella 199, poi la 205, la 223, e così via, fino alla 297, che è stata definitivamente soppressa nel 2023, dando origine, attraverso un ulteriore frazionamento, alla particella 410.

Pertanto, l'attuale particella rappresenta l'esito di un processo evolutivo e non la conservazione della consistenza iniziale, essendo stata profondamente modificata sia dal punto di vista catastale che fisico. Solo con l'atto di divisione del dicembre 2023 si è giunti all'attuale situazione proprietaria, in cui **** Omissis **** detiene la nuda proprietà per l'intero, su un terreno ormai ben diverso da quello originario.

PATTI

Il terreno non risulta concesso in locazione a terzi tramite contratti registrati, come peraltro confermato dallo stesso debitore.

PARTI COMUNI

Nel caso in esame, trattandosi di un terreno agricolo privato, non risultano presenti parti comuni in senso proprio, ossia porzioni del bene soggette a contitolarità tra più soggetti o destinate all'uso comune da parte di comproprietari o di più unità immobiliari.

Il terreno oggetto di procedura (Foglio 58, particella 410) è identificato come bene autonomo, privo di frazionamento interno o suddivisione materiale, né è inserito in un contesto condominiale o assimilabile. Pertanto, allo stato attuale non si rilevano parti in comune con altri soggetti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito dalla quota di 1/2 dell'usufrutto gravante sul terreno sito nel Comune di Ferentino (FR), identificato al Foglio 58, particella 410, della superficie catastale di mq 1.470. Il bene risulta attualmente intestato, per la nuda proprietà, alla sig.ra **** Omissis **** (nata a Frosinone il **** Omissis ****), mentre il diritto di usufrutto risulta intestato, ciascuno per la quota di 1/2, ai sigg. **** Omissis ****. La procedura esecutiva in corso ha per oggetto esclusivamente la quota di 1/2 dell'usufrutto intestata al sig. **** Omissis ****. Il fondo in oggetto (particella 410) risulta intercluso, non avendo accesso diretto alla viabilità pubblica, poiché circondato dalle seguenti particelle:

- Part. 409 (Foglio 58): intestata a **** Omissis **** (stessa proprietaria della particella 410);
- Part. 411 (Foglio 58): intestata a terzi;
- Part. 190 (Foglio 58): intestata a terzi;
- Part. 391 (Foglio 58): intestata a terzi.



Il collegamento più diretto e funzionale con la strada comunale (Via Canali, già Via Bagni Roana) avviene attraverso la particella 409, la quale è di proprietà della stessa **** Omissis ****, attuale nuda proprietaria della particella 410.

Alla luce di quanto sopra, si osserva che, anche a seguito dell'eventuale aggiudicazione della quota pignorata (1/2 dell'usufrutto), la proprietà dei fondi 409 e 410 continuerà a permanere in capo al medesimo soggetto (**** Omissis ****) per quanto riguarda la nuda proprietà. Pertanto, non si rende necessaria la costituzione o formalizzazione di una servitù di passaggio, in quanto sebbene i fondi siano separati per quanto riguarda l'usufrutto, restano appartenenti alla stessa persona dal punto di vista della proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In sede di sopralluogo, effettuato alla presenza del debitore esecutato, è stato accertato che sul terreno oggetto di verifica risultano presenti due fabbricati (visibili nel report fotografico - rif. Allegato n.1) non documentati negli atti catastali né edilizi. In particolare:

- uno dei fabbricati risulta completato e funzionalmente utilizzabile;
- l'altro è in corso di costruzione, in uno stato avanzato ma non ultimato.

Il debitore ha confermato che entrambe le strutture sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio. Segue una descrizione analitica delle due strutture, con documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Struttura 1 – Locale deposito realizzato con pannelli Isopan (fabbricato ultimato)

- Tipologia costruttiva: struttura abusiva, realizzata con telaio metallico (presumibilmente in acciaio zincato o lamiera) e pannelli prefabbricati tipo Isopan, impiegati sia per le pareti verticali sia per la copertura.
- Stato di completamento: la struttura appare completamente ultimata.
- Forma e dimensioni: pianta rettangolare di circa 80 m², con copertura a una falda inclinata; altezza interna variabile da 2,70 m (lato basso) a 3,30 m (lato alto) – (rif. Allegato n.8)
- Copertura: realizzata in pannelli Isopan a falda unica, priva di comignoli, lucernari o altri elementi accessori.
- Chiusura perimetrale: pareti completamente chiuse; presente una porta basculante metallica. Non risultano visibili porte pedonali o finestre.
- Accessibilità interna: non è stato possibile accedere all'interno in quanto il sig. **** Omissis **** ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi al momento del sopralluogo.

Struttura 2 – Fabbricato in muratura grezza (in corso di costruzione)

- Tipologia costruttiva: struttura in muratura grezza, realizzata con blocchi in cemento di circa 50 cm di lunghezza.
- Stato di completamento: in fase di costruzione, con elevazione muraria completata ma priva di finiture.
- Forma e dimensioni: pianta a "L" di circa 90 m², con copertura a falda inclinata (rif. Allegato n.8).
- Fondazioni e pavimentazione: presente solaio di base in calcestruzzo armato, già completato su tutta l'area coperta.
- Copertura: in fase di montaggio, con elementi portanti in legno e metallo.
- Altezza interna: circa 2,90 m.
- Infissi e aperture: presenti vani per finestre e porte, attualmente privi di infissi.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero: le due strutture non risultano abitate, trattandosi di un locale deposito e di un edificio in corso di costruzione.

Il locale deposito, sebbene ultimato per le funzioni per le quali è stato realizzato, non è stato ispezionato internamente poiché il debitore non disponeva, in fase di sopralluogo, delle chiavi per accedervi. Si presume che sia attualmente utilizzato come deposito, pertanto la struttura è occupata da beni materiali e non da persone.

Per quanto riguarda l'edificio in corso di costruzione, la struttura può definirsi libera e attualmente non utilizzata, adibita temporaneamente a deposito di materiali e attrezzature da cantiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 10/11/1998 al 20/12/2023	**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2. **** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/2. **** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2. **** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marina Stirpe	10/11/1998	37378	6014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/12/1998	18617	15520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	27/11/1998	3395	
dal 20/12/2023 al 15/04/2025	**** Omissis ****; **** Omissis ****; nuda proprietaria per 1/1. **** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2. **** Omissis ****; **** Omissis ****; usufruttuario per 1/2.	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marina Stirpe	20/12/2023	77172	21544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/12/2023	24758	19132
		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.



A partire dal 10 novembre 1998, la proprietà del terreno è stata trasferita alle sorelle **** Omissis ****, che hanno acquisito ciascuna la nuda proprietà per la metà. Contestualmente, i genitori **** Omissis **** hanno mantenuto l'usufrutto, anch'esso diviso in parti uguali (1/2 ciascuno).

Omissis ****, ha ceduto la propria quota di nuda proprietà a **** Omissis ****, la quale è così divenuta unica titolare della nuda proprietà (1/1). Gli usufrutti sono rimasti invariati, intestati ancora a **** Omissis **** per la metà ciascuno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate (rif. Allegato n.10a) presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - divisione**
Trascritto a Frosinone il 28/12/2023
Reg. gen. 24758 - Reg. part. 19132
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 01/07/2024
Reg. gen. 12064 - Reg. part. 9816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica (rif. Allegato n.15a), il terreno oggetto di pignoramento risulta ricadere in zona "Ea - espansione agricola", destinata prevalentemente ad attività agricole, con possibilità edificatorie limitate e riservate a interventi strettamente connessi all'uso agricolo. L'analisi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in particolare della Tavola 31 relativa al Comune di Ferentino, ha evidenziato quanto segue:

- La Tavola A colloca il terreno in un'area di paesaggio agrario, non soggetta a particolari tutele;
- La Tavola B non rileva la presenza di beni paesaggistici nell'area interessata;
- La Tavola C conferma che il terreno non rientra in zone soggette a vincoli di conservazione ambientale o culturale.

In conclusione, l'area esaminata non risulta soggetta a vincoli di natura artistica, storica, paesaggistica o ambientale, né presenta limitazioni di inalienabilità o indivisibilità tali da ostacolarne la vendita, la circolazione giuridica o l'eventuale frazionamento.

Il terreno, pur essendo situato in zona agricola e quindi non liberamente edificabile, può essere liberamente alienato o frazionato, in quanto privo di ostacoli giuridici o vincolistici.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle dichiarazioni rese in sede di sopralluogo dal sig. **** Omissis ****, usufruttuario della particella nonché padre dell'attuale proprietario del terreno, è emerso che le strutture oggetto di rilievo sono state realizzate e risultano tuttora in corso di costruzione in assenza di qualsiasi titolo edilizio o presentazione di domanda per il rilascio di titoli abilitativi.

Il terreno oggetto di esame, situato nel Comune di Ferentino, ricade interamente all'interno della zona urbanistica classificata come "Ea - Espansione agricola", secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale (rif. Allegato n.13 - P.R.G.).

Come da evidenza del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno, ottenuto a seguito di richiesta formale, in tale zona è consentita esclusivamente l'edificazione funzionale alla conduzione del fondo agricolo, con i seguenti limiti di edificabilità:

- un indice fondiario massimo di $0,07 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per costruzioni ad uso agricolo (rimesse, stalle, ecc.);
- un ulteriore indice massimo di $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per l'edilizia residenziale, esclusivamente a favore dell'agricoltore e dei suoi familiari, subordinato alla disponibilità di un lotto minimo di 10.000 m^2 .

Il terreno oggetto di analisi ha una superficie catastale pari a 1.470 m^2 , insufficiente per soddisfare i requisiti dimensionali richiesti per l'edificazione residenziale.

All'interno del fondo risultano attualmente realizzati due manufatti edilizi, così descritti:

- un deposito prefabbricato in pannelli tipo Isopan, con copertura a falda inclinata, avente un volume stimato di circa 230 mc;
- un fabbricato in muratura grezza, destinato presumibilmente a uso civile-abitativo, con volume stimato di circa 300 mc.

Entrambi i manufatti risultano realizzati in totale assenza di titoli abilitativi edilizi, configurando quindi opere abusive ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia.

Il volume massimo edificabile per usi agricoli, calcolato in base all'indice di zona ($1470 \text{ m}^2 \times 0,07 \text{ m}^3/\text{m}^2$), è pari a $102,90 \text{ m}^3$; tale limite risulta ampiamente superato già con la sola presenza del deposito di 230 m^3 . L'edificazione a uso residenziale non è ammessa in quanto il lotto non raggiunge la superficie minima di 10.000 m^2 richiesta, e non è possibile l'accorpamento di lotti non contigui a tal fine.

Pertanto, in conclusione, la presenza dei due manufatti risulta non conforme alle previsioni del P.R.G. vigente, sia per superamento degli indici edificatori consentiti, sia per assenza dei requisiti dimensionali minimi per l'edificazione residenziale. Inoltre, la totale assenza di titoli edilizi per entrambe le opere comporta una violazione sostanziale della normativa urbanistica ed edilizia vigente.

I manufatti si configurano quindi come opere abusive, la cui regolarità edilizia è ottenibile unicamente attraverso il ripristino dello stato originario dei luoghi praticabile unicamente tramite la loro demolizione. Per la stima dei costi di demolizione e smaltimento in discarica è stato effettuato un conteggio descritto all'interno dell' Allegato n. 17 alla presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Amaseno (FR) - Via Prati

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione presente agli atti della presente esecuzione immobiliare comprende l'atto di pignoramento (rif. Allegato n.4), la certificazione del notaio (rif. Allegato n.5), la relativa nota di trascrizione (rif. Allegato n.16), oltre alle mappe ed alle visure catastali (rif. Allegati n.7 e n. 9).

TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis ****, (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai dati contenuti nell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Ferentino, risulta che i Sig.ri **** Omissis ****, hanno contratto matrimonio il 31/10/1981 nel Comune di Ferentino, scegliendo il regime della separazione dei beni.

È altresì indicato che, con provvedimento n. / 2011 del Tribunale di Frosinone, in data 04.01.2011, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Per la verifica delle informazioni riportate, si allega il documento citato: "Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" (rif. Allegato n.12).



CONFINI

Il terreno, ubicato in zona semicentrale del Comune di Amaseno, confina su un lato con una strada privata, traversa di Via Prati; su due lati con appezzamenti di terreno distinti alle particelle catastali nn. 822 e 824, attualmente intestati alla Sig.ra **** Omissis ****; e sul lato restante con un'abitazione civile e relativa corte di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** (rif. Allegato n.6 – foto aerea).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1000,00 mq	1000,00 mq	1	1000,00 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				1000,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1000,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 20/07/1955 al 26/11/1993	**** Omissis ****; **** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietaria per intero.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 539 Qualità Seminativo arborato Classe 1 Superficie (ha are ca) 00 20 70 Reddito dominicale Lire 17.595,00 Reddito agrario Lire 12.420,00
dal 26/11/1993 al 27/04/1999	**** Omissis ****; **** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietaria per intero.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 757 Qualità Seminativo arborato Classe 1 Superficie (ha are ca) 00 12 36 Reddito dominicale Lire 10.506,00 Reddito agrario Lire 7.416,00
dal 27/04/1999 al 26/05/1999	**** Omissis ****; **** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietaria per intero.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 823 Qualità Seminativo arborato Classe 1 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale Lire 8.500,00 Reddito agrario Lire 6.000,00
dal 26/05/1999 al 17/04/2025	**** Omissis ****; **** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietario per 1/2. **** Omissis ****; **** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietario per 1/2.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 823 Qualità Seminativo arborato Classe 1 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale € 4,39 Reddito agrario € 3,10



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
16	823				Seminativo arborato	1	00 10 00 mq	4,39 €	3,1 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dall'analisi della visura storica catastale (rif. Allegato n.9b) risulta che il terreno identificato al foglio 16, particella 823 del Comune di Amaseno è pervenuto agli attuali intestatari a seguito di una serie di frazionamenti catastali avvenuti nel tempo. In particolare, l'attuale particella 823 (superficie: 1.000 m²) deriva da un frazionamento del 1999 della particella 757 (superficie: 1.236 m²), a sua volta generata da un frazionamento del 1993 della particella 539 (superficie: 2.070 m²), originatasi da un precedente frazionamento della particella 237 (superficie: 3.140 m²) effettuato nel 1955. Pertanto, non è possibile affermare che il terreno sia pervenuto agli attuali proprietari nella sua consistenza originaria, in quanto l'attuale conformazione è il risultato di successivi frazionamenti intervenuti nel periodo compreso tra il 1955 e il 1999.

PATTI

Il terreno risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del comproprietario, e non risulta concesso in locazione a terzi mediante contratto registrato.

PARTI COMUNI

Il terreno in oggetto, sebbene adiacente ad altri appezzamenti non fisicamente delimitati, non risulta gravato da parti comuni, in quanto è direttamente accessibile dalla strada pubblica senza necessità di attraversare fondi altrui o spazi in proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito delle verifiche effettuate mediante l'analisi della documentazione catastale e ipotecaria disponibile, nonché della consultazione degli atti di provenienza, si attesta che il terreno oggetto della presente relazione non risulta gravato da servitù attive o passive, né da censi o livelli, né da usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla risultanza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Amaseno, relativo alla particella n. 823 del foglio 16, risulta che il terreno in oggetto ricade, secondo il P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 22 del 14/01/1987, come segue:

- per circa mq 558 in Zona di Completamento B1, ove è consentita l'edificazione diretta con destinazione residenziale e commerciale;
- per circa mq 442 in Zona Bianca, destinata ad ampliamento di strada esistente e alla realizzazione di nuova viabilità prevista dal PRG.

Per il terreno esaminato si forniscono in allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica (rif. Allegato n.15b) e lo stralcio del Piano Regolatore Generale vigente (rif. Allegato n.13).

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato e della conferma verbale ricevuta dal debitore esecutato, si attesta che il terreno risulta attualmente libero e privo di utilizzo per qualsiasi scopo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
dal 26/05/1999 al 17/04/2025	**** Omissis ****; **** Omissis ****; **** Omissis ****; proprietario per 1/2.	Marina Stirpe	26/05/1999	39793	6415
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	**** Omissis ****; **** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietario per 1/2.	Frosinone	01/06/1999	8613	6777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	11/06/1999	2033	

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 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da 300 ART. 77 DPR. 602/73
Iscritto a Frosinone il 10/02/2004
Reg. gen. 3702 - Reg. part. 671
Importo: € 7.630,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.815,10
Rogante: SERV. RISC.NE TRIBUTI CONC.NE DI FROSINONE
Data: 13/01/2024
N° repertorio: 40513
Note: Annotazione per CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 12/04/2005
Registro particolare n. 1309 Registro generale n. 8713
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino il 04/03/2014
Reg. gen. 3728 - Reg. part. 278
Importo: € 79.687,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 2.151,28
Interessi: € 2.536,14
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Data: 07/03/2013
N° repertorio: 8091
Note: Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI presentata il 16/04/2015
Registro particolare n. 492 Registro generale n. 5996

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Frosinone il 01/06/1999
Reg. gen. 8613 - Reg. part. 6777
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 01/07/2024
Reg. gen. 12064 - Reg. part. 9816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **Cancellazione totale**
Iscritto a Frosinone il 12/04/2005
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1309
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Restrizione di beni**
Iscritto a Firenze il 16/04/2015
Reg. gen. 5996 - Reg. part. 492
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle risultante del Certificato di Destinazione Urbanistica, il terreno in oggetto risulta ricadere in parte in zona "B1 - zona di completamento" ed in parte in "zona bianca" per ampliamento strada esistente.

Dallo studio del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in particolare della Tavola 37, all'interno della quale ricade il Comune di Amaseno, è possibile estrapolare le seguenti informazioni:

- Ai sensi della Tavola A (Sistemi e ambiti del paesaggio), l'immobile ricade in area caratterizzata da insediamenti urbani, al di fuori del nucleo del centro storico ma all'interno della relativa fascia di rispetto.
- Ai sensi della Tavola B (Beni paesaggistici), non risultano beni paesaggistici nell'area esaminata.
- Ai sensi della Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e Culturale), l'immobile non ricade all'interno di aree sottoposte a vincolo di conservazione.

In definitiva, riguardo al bene pignorato, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica, o alberghiera, né di inalienabilità o indivisibilità, che possano ostacolare la sua vendita o suddivisione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non si è resa necessaria la verifica della regolarità edilizia, in quanto il terreno risulta privo di fabbricati o manufatti edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono stati suddivisi in due lotti distinti in ragione della loro ubicazione in Comuni diversi e non contigui – rispettivamente Amaseno (FR) e Ferentino (FR). Considerata l'assenza di connessione territoriale e funzionale tra i due beni, si è ritenuto opportuno procedere alla loro vendita in modo autonomo e separato, mediante formazione di lotti distinti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Canale n. 56-58 (ex Via Bagni Roana)
Il sottoscritto, in data 06/03/2025, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, unitamente al Professionista Delegato Avv. Luciana Cialei, in conformità a quanto previsto nell'avviso di sopralluogo regolarmente notificato al debitore Sig. **** Omissis **** (proprietario dei beni oggetto della presente stima), mediante raccomandata A/R datata 19/02/2025 (rif. allegato). Nel corso del sopralluogo, è stata riscontrata la presenza del debitore, il quale ha prestato il proprio consenso allo svolgimento delle operazioni peritali, come attestato nel verbale di sopralluogo (rif. allegato). Il bene staggito, identificato come Bene n. 1, consiste in un appezzamento di terreno della superficie di circa 1.470 mq, sito in Via Canale nn. 56-58 (ex Via Bagni Roana), località Roana, nel Comune di Ferentino (FR). Il terreno si presenta prevalentemente pianeggiante, ubicato a circa 2 km dalla Via Casilina (nel tratto Frosinone-Ferentino) e a circa 500 m in linea d'aria dalla Strada Regionale SR14. Il contesto urbanistico è caratterizzato da una prevalente destinazione agricola, con la presenza di fabbricati isolati o poco raggruppati, tipici della zona rurale di Roana. Il terreno in oggetto confina con altri appezzamenti agricoli; in particolare, quelli individuati catastalmente con le particelle 409 e 411 si interpongono tra l'immobile e la strada comunale adiacente, non consentendo un accesso diretto al bene da detta strada. Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 410, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

Ai fini della presente stima si è ritenuto necessario procedere alla valutazione del valore del terreno e delle opere ivi presenti, indipendentemente dalla loro regolarità edilizia. Tale approccio si rende opportuno al fine di rappresentare in modo completo la consistenza materiale del compendio, nonché gli oneri che ricadrebbero su un eventuale acquirente o sull'attuale proprietà.

Le due strutture rilevate sul terreno risultano essere state realizzate in assenza di titoli edilizi e, secondo quanto dichiarato dal sig. **** Omissis **** – usufruttuario della particella e padre dell'attuale intestatario catastale – non è mai stata presentata alcuna istanza di sanatoria o autorizzazione. Inoltre, in base alla destinazione urbanistica dell'area (zona agricola) e alla normativa vigente, non risulta possibile procedere con alcuna forma di regolarizzazione. Di conseguenza, l'unica modalità per ripristinare la regolarità urbanistica ed edilizia consiste nella totale rimozione delle opere abusive, mediante demolizione e successivo smaltimento dei rifiuti prodotti. La stima dei costi di demolizione e smaltimento è riportata in allegato n. 17.

Per la stima del valore del terreno e delle strutture presenti, si è proceduto attraverso la ricerca di valori di riferimento relativi a beni di analoga tipologia e dimensione situati in aree limitrofe, nonché mediante la consultazione dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rif. All n.14) e dei valori agricoli medi disponibili forniti dall' Agenzia delle Entrate.



Valore del terreno agricolo (1.470 mq), calcolato al valore di € 20.000/ha: circa **€ 3.000,00**

Valore tecnico delle opere presenti:

- Locale ad uso deposito prefabbricato (80 mq × € 200/mq): € 16.000,00

- Fabbricato in corso di costruzione in muratura (90 mq × € 400/mq): € 36.000,00

Totale valore opere: **€ 52.000,00**

Costo stimato per demolizione, rimozione e smaltimento dei materiali:

- Struttura metallica prefabbricata: € 4.000,00

- Fabbricato in muratura e copertura in legno: € 14.000,00

Totale costi di demolizione e ripristino: **€ 18.000,00**

Pertanto, tenuto conto del valore del terreno e deducendo i costi necessari per la rimozione delle opere abusive, il valore netto stimato del compendio immobiliare risulta pari a:

(valore terreno) + (valore opere) - (costi di demolizione e ripristino) = (valore del compendio)

€ 3.000,00 + € 52.000,00 - € 18.000,00 = **37.000,00 €**

Tuttavia, si precisa che il debitore esecutato non è titolare della piena proprietà del compendio, bensì della sola quota di 1/2 dell'usufrutto vitalizio.

Ai fini della presente stima, si è proceduto al calcolo del valore dell'usufrutto vitalizio secondo i criteri previsti dal D.M. 27 dicembre 2024, applicando i coefficienti moltiplicatori determinati in funzione dell'età dell'usufruttuario e del tasso di interesse legale. In particolare, per un bene avente un valore di piena proprietà pari a € 37.000,00, e considerata l'età dell'usufruttuario (72 anni), è stato applicato un coefficiente per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita calcolate al saggio di interesse legale del 2,50%.

- Valore della piena proprietà € 37.000,00
- Età dell'usufruttuario 72 anni
- Tasso di interesse legale 2,50%
- Coefficiente moltiplicatore 16

Pertanto, il valore dell'usufrutto si calcola come segue:

$$\text{Valore usufrutto} = 37.000 \times 0,025 \times 16 = \text{€ } 14.800,00$$

Poiché si rende necessario considerare il 50% dell'usufrutto, tale quota ammonta a:

$$\text{Valore } \frac{1}{2} \text{ usufrutto} = \text{€ } 14.800,00 \div 2 = \text{€ } 7.400,00$$

Valore della quota pignorata: € 7.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo usufrutto	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 50% di usufrutto del Terreno a Ferentino (FR) Via Canale n. 56-58	1.470,00 mq	-	€ 14.800	50 %	€ 7.400
Valore di stima:					€ 7.400



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Amaseno (FR) - Via Prati
Terreno sito nel Comune di Amaseno (FR), località Via Ponte da Peto, della superficie complessiva di circa 1.000 mq, inserito in un più ampio contesto pianeggiante. L'appezzamento confina con altri terreni agricoli, con i quali non presenta delimitazioni fisiche quali recinzioni o muri. Il lotto è direttamente affacciato su Via Ponte da Peto e, per una superficie di circa 560 mq, risulta ricadere in zona edificabile (Zona di Completamento B1) con destinazione residenziale e commerciale, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente. Il terreno è stato visionato dallo scrivente in data 06 marzo 2025, accompagnato dal Custode Giudiziario, in occasione della quale è stato redatto apposito verbale di sopralluogo e sono state scattate documentazioni fotografiche, entrambe allegate alla presente perizia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 823, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/2.

Valore di stima del terreno: € 50.000,00

Quota posta in vendita: 1/2

Valore di stima del bene: **€ 25.000,00**

Per il terreno oggetto di stima si è tenuto conto del fatto che esso è ubicato in area semiurbana, presenta morfologia pianeggiante ed è edificabile, caratteristiche che gli conferiscono un pregio superiore rispetto a un terreno agricolo ordinario. Alla luce di tali elementi, la valutazione del valore in € 50/mq è da ritenersi congrua e attendibile per un'area con analoghe caratteristiche localizzative e urbanistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 Terreno ad Amaseno (FR) Via Prati	1.000,00 mq	50,00 €/mq	€ 50.000,00	50,00%	€ 25.000,00
Valore di stima:					€ 25.000,00

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.

Frosinone,

li

10/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pistilli Fabio



ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Convocazione per sopralluogo
- 3 Verbale sopralluogo del 06/03/25
- 4 Atto di pignoramento immobiliare
- 5 Certificazione notarile
- 6 Foto aerea
- 7 Mappa catastale
- 8 Planimetria – rilievo locale deposito e fabbricato civile
- 9a Visura catastale Immobile a Ferentino (Foglio 58 Part. 410)
- 9b Visura catastale Immobile a Amaseno (Foglio 16 Part. 823)
- 10a Ispezione Ipotecaria immobile a Ferentino (Foglio 58 Part. 410)
- 10b Ispezione Ipotecaria immobile a Amaseno (Foglio 16 Part. 823)
- 10c Ispezione Ipotecaria soggetto
- 11a Nota - trascrizione - Reg. Part. 19131 Reg. Gen. 24757
- 11b Atto - trascrizione - Reg. Part. 19131 Reg. Gen. 24757
- 11c Nota - trascrizione - Reg. Part. 19132 Reg. Gen. 24758
- 11d Atto - trascrizione - Reg. Part. 19132 Reg. Gen. 24758
- 11e Nota - trascrizione - Reg. Part. 9816 Reg. Gen. 12064
- 11f Nota - trascrizione - Reg. Part. 6777 Reg. Gen. 8613
- 11g Nota - iscrizione - Reg. Part. 671 Reg. Gen. 3702
- 11h Nota - annotazione - Reg. Part. Reg. Gen. RG 8713
- 11i Nota - iscrizione - Reg. Part. 278 Reg. Gen. 3728
- 11l Nota - annotazione - Reg. Part. 492 Reg. Gen. 5996
- 11m Nota - trascrizione - Reg. Part. 15520 Reg. Gen. 18617
- 11n Atto - trascrizione - Reg. Part. 15520 Reg. Gen. 18617
- 11o Atto - trascrizione - Reg. Part. 6777 Reg. Gen. 8613
- 12 Estratto per riassunto dell' atto di matrimonio
- 13 Estratto del P.R.G.
- 14 Quotazioni dei terreni – valori agricoli medi
- 15a Certificato di destinazione urbanistica – terreno a Ferentino
- 15b Certificato di destinazione urbanistica – terreno a Amaseno
- 16 Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- 17 Stima dei costi di demolizione e smaltimento dei fabbricati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Canale n. 56-58 (ex Via Bagni Roana)
Il sottoscritto, in data 06/03/2025, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, unitamente al Professionista Delegato Avv. Luciana Ciaiei, in conformità a quanto previsto nell'avviso di sopralluogo regolarmente notificato al debitore Sig. **** Omissis **** (proprietario dei beni oggetto della presente stima), mediante raccomandata A/R datata 19/02/2025. Nel corso del sopralluogo, è stata riscontrata la presenza del debitore, il quale ha prestato il proprio consenso allo svolgimento delle operazioni peritali, come attestato nel verbale di sopralluogo (rif. allegato). Il bene staggito, identificato come Bene n. 1, consiste in un appezzamento di terreno della superficie di circa 1.470 mq, sito in Via Canale nn. 56-58 (ex Via Bagni Roana), località Roana, nel Comune di Ferentino (FR). Il terreno si presenta prevalentemente pianeggiante, ubicato a circa 2 km dalla Via Casilina (nel tratto Frosinone-Ferentino) e a circa 500 m in linea d'aria dalla Strada Regionale SR14. Il contesto urbanistico è caratterizzato da una prevalente destinazione agricola, con la presenza di fabbricati isolati o poco raggruppati, tipici della zona rurale di Roana. Il terreno in oggetto confina con altri appezzamenti agricoli; in particolare, quelli individuati catastalmente con le particelle 409 e 411 si interpongono tra l'immobile e la strada comunale adiacente, non consentendo un accesso diretto al bene da detta strada. Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 410, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2). Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, il terreno oggetto di pignoramento risulta ricadere in zona "Ea - espansione agricola", destinata prevalentemente ad attività agricole, con possibilità edificatorie limitate e riservate a interventi strettamente connessi all'uso agricolo. L'analisi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in particolare della Tavola 31 relativa al Comune di Ferentino, ha evidenziato quanto segue: - La Tavola A colloca il terreno in un'area di paesaggio agrario, non soggetta a particolari tutele; - La Tavola B non rileva la presenza di beni paesaggistici nell'area interessata; - La Tavola C conferma che il terreno non rientra in zone soggette a vincoli di conservazione ambientale o culturale. In conclusione, l'area esaminata non risulta soggetta a vincoli di natura artistica, storica, paesaggistica o ambientale, né presenta limitazioni di inalienabilità o indivisibilità tali da ostacolarne la vendita, la circolazione giuridica o l'eventuale frazionamento. Il terreno, pur essendo situato in zona agricola e quindi non liberamente edificabile, può essere liberamente alienato o frazionato, in quanto privo di ostacoli giuridici o vincolistici.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 50% di usufrutto del Terreno a Ferentino (FR) Via Canale n. 56-58	1.470,00 mq	-	€ 14.800	50 %	€ 7.400
Valore di stima:					€ 7.400



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Amaseno (FR) - Via

Terreno sito nel Comune di Amaseno (FR), località Via Ponte da Peto, della superficie complessiva di circa 1.470 mq, inserito in un più ampio contesto pianeggiante. L'appezzamento confina con altri terreni agricoli, con i quali non presenta delimitazioni fisiche quali recinzioni o muri. Il lotto è direttamente affacciato su Via Ponte da Peto e, per una superficie di circa 560 mq, risulta ricadere in zona edificabile (Zona di Completamento B1) con destinazione residenziale e commerciale, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente. Il terreno è stato visionato dallo scrivente in data 06 marzo 2025, accompagnato dal Custode Giudiziario, in occasione della quale è stato redatto apposito verbale di sopralluogo e sono state scattate documentazioni fotografiche, entrambe allegate alla presente perizia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 823, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2). Destinazione urbanistica: Dalle risultante del Certificato di Destinazione Urbanistica, il terreno in oggetto risulta ricadere in parte in zona "B1 - zona di completamento" ed in parte in "zona bianca" per ampliamento strada esistente. Dallo studio del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in particolare della Tavola 37, all'interno della quale ricade il Comune di Amaseno, è possibile estrapolare le seguenti informazioni: • Ai sensi della Tavola A (Sistemi e ambiti del paesaggio), l'immobile ricade in area caratterizzata da insediamenti urbani, al di fuori del nucleo del centro storico ma all'interno della relativa fascia di rispetto. • Ai sensi della Tavola B (Beni paesaggistici), non risultano beni paesaggistici nell'area esaminata. • Ai sensi della Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e Culturale), l'immobile non ricade all'interno di aree sottoposte a vincolo di conservazione. In definitiva, riguardo al bene pignorato, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica, o alberghiera, né di inalienabilità o indivisibilità, che possano ostacolare la sua vendita o suddivisione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 Terreno ad Amaseno (FR) Via Prati	1.000,00 mq	50,00 €/mq	€ 50.000,00	50 %	€ 25.000
Valore di stima:					€ 25.000



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno					
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Canale n. 56-58 (ex Via Bagni Roana)				
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/2		
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 410, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1470,00 mq		
Descrizione:	Il bene staggito, identificato come Bene n. 1, consiste in un appezzamento di terreno della superficie di circa 1.470 mq, sito in Via Canale nn. 56-58 (ex Via Bagni Roana), località Roana, nel Comune di Ferentino (FR). Il terreno si presenta prevalentemente pianeggiante, ubicato a circa 2 km dalla Via Casilina (nel tratto Frosinone-Ferentino) e a circa 500 m in linea d'aria dalla Strada Regionale SR14. Il contesto urbanistico è caratterizzato da una prevalente destinazione agricola, con la presenza di fabbricati isolati o poco raggruppati, tipici della zona rurale di Roana. Il terreno in oggetto confina con altri appezzamenti agricoli; in particolare, quelli individuati catastalmente con le particelle 409 e 411 si interpongono tra l'immobile e la strada comunale adiacente, non consentendo un accesso diretto al bene da detta strada.				
Vendita soggetta a IVA:	NO	Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno					
Ubicazione:	Amaseno (FR) - Via Prati				
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2		
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 823, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1000,00 mq		
Descrizione:	Terreno sito nel Comune di Amaseno (FR), località Via Ponte da Peto, della superficie complessiva di circa 1.470 mq, inserito in un più ampio contesto pianeggiante. L'appezzamento confina con altri terreni agricoli, con i quali non presenta delimitazioni fisiche quali recinzioni o muri. Il lotto è direttamente affacciato su Via Ponte da Peto e, per una superficie di circa 560 mq, risulta ricadere in zona edificabile (Zona di Completamento B1) con destinazione residenziale e commerciale, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente. Il terreno è stato visionato dallo scrivente in data 06 marzo 2025, accompagnato dal Custode Giudiziario, in occasione della quale è stato redatto apposito verbale di sopralluogo e sono state scattate documentazioni fotografiche, entrambe allegate alla presente perizia.				
Vendita soggetta a IVA:	NO	Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CANALE N. 56-58

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 01/07/2024
Reg. gen. 12064 - Reg. part. 9816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AMASENO (FR) - VIA PRATI

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 01/07/2024
Reg. gen. 12064 - Reg. part. 9816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

