

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	10
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	11



Precisazioni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	11
Patti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	12
Parti Comuni .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	13
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	14



<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	19
Normativa urbanistica.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	20
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 .....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta .....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26



## INCARICO

---

All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Ing. Natale Antonio, con studio in Via Marittima, 38 - 03100 - Frosinone (FR), email antonionatale.ing@gmail.com, PEC antonio.natale@ingpec.eu, Tel. 380 3238444, 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 Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.503792 N 13.306960 E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.503792 N 13.306960 E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Compendio immobiliare che si sviluppa su due livelli fuoriterza e più precisamente: piano terra adibito a deposito/garage e piano primo a destinazione d'uso residenziale. Il bene è inserito in contesto periferico del comune di Villa Santo Stefano (FR), in zona agricola - località Contrada Sterpetto. L'abitazione è priva di recinzione, priva di finestre interne (sono presenti solo gli scuri a battente ed i telai infissi); l'abitazione è inoltre priva di porte interne e non è dotata di utenze attive. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, di fatto l'appartamento non è abitato da anni. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, non è stato possibile accertare se la stessa risulti o meno funzionante per via della mancanza di forniture attive (acqua/gas/luce); gli impianti elettrici ed idricosanitari sono realizzati sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione e collaudo in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/06/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Eleonora Marcoccia

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.



Il lotto risulta intercluso in quanto l'accesso al fabbricato ed alla sua corte privata è possibile solo a mezzo di attraversamento di altro terreno alieno prospiciente la via pubblica. Non è stata rinvenuta una servitù costituita del bene alieno per mezzo del quale si può accedere al lotto pignorato.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Compendio immobiliare che si sviluppa su due livelli fuoriterra e più precisamente: piano terra adibito a deposito/garage e piano primo a destinazione d'uso residenziale. Il bene è inserito in contesto periferico del comune di Villa Santo Stefano (FR), in zona agricola - località Contrada Sterpetto. L'abitazione è priva di recinzione, priva di finestre interne (sono presenti solo gli scuri a battente ed i telai infissi); l'abitazione è inoltre priva di porte interne e non è dotata di utenze attive. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, di fatto l'appartamento non è abitato da anni. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, non è stato possibile accertare se la stessa risulti o meno funzionante per via della mancanza di forniture attive (acqua/gas/luce); gli impianti elettrici ed idricosanitari sono realizzati sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione e collaudo in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/06/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Eleonora Marcoccia

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.

Il lotto risulta intercluso in quanto l'accesso al fabbricato ed alla sua corte privata è possibile solo a mezzo di attraversamento di altro terreno alieno prospiciente la via pubblica. Non è stata rinvenuta una servitù costituita del bene alieno per mezzo del quale si può accedere al lotto pignorato.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

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.

Procedura E.I. 138/2024 (portante) riunita con Procedura E.I. 22/2025.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

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.

Procedura E.I. 138/2024 (portante) riunita con Procedura E.I. 22/2025.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con la Particella 877 del Foglio 15 di codesto Comune;
- ad est con la Particella 879 et 880 del Foglio 15 di codesto Comune;
- a sud con la Particella 880 del Foglio 15 di codesto Comune;
- ad ovest con la Particella 338 et 859 del Foglio 15 di codesto Comune, essa è contigua con stessa proprietà al terreno pignorato Part. 522.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con la Particella 877 del Foglio 15 di codesto Comune;
- ad est con la Particella 879 et 880 del Foglio 15 di codesto Comune;
- a sud con la Particella 880 del Foglio 15 di codesto Comune;
- ad ovest con la Particella 338 et 859 del Foglio 15 di codesto Comune, essa è contigua con stessa proprietà al terreno pignorato Part. 522.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	185,00 mq	212,00 mq	1	212,00 mq	2,95 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>212,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>212,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	185,00 mq	385,00 mq	1	385,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>385,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>385,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 521 Categoria F3
Dal 12/04/2005 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 521 Categoria F3
Dal 14/09/2005 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 521 Categoria F3
Dal 09/11/2005 al 19/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 15, Part. 521 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 212 mq Rendita € 50.613,00 Piano T-1 Graffato Terreno



Dal 17/03/2014 al 08/08/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 521 Categoria A2, Cons. 7 Rendita € 36.152,00 Piano T-1
Dal 08/08/2014 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 521 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 50.613,00 Piano T-1

Il lotto risulta intercluso in quanto l'accesso al fabbricato ed alla sua corte privata è possibile solo a mezzo di attraversamento di altro terreno alieno prospiciente la via pubblica. Non è stata rinvenuta una servitù costituita del bene alieno per mezzo del quale si può accedere al lotto pignorato.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1972 al 13/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 337 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2280 Reddito dominicale € 471,00 Reddito agrario € 471,00
Dal 13/11/2002 al 19/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 522 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 385 Reddito dominicale € 80,00 Reddito agrario € 80,00

Il lotto risulta intercluso in quanto l'accesso al fabbricato ed alla sua corte privata è possibile solo a mezzo di attraversamento di altro terreno alieno prospiciente la via pubblica. Non è stata rinvenuta una servitù costituita del bene alieno per mezzo del quale si può accedere al lotto pignorato.

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	15	521			A2	5	7	212 mq	50613 €	T-1	Terreno



### **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 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
15	522				Seminativo arborato	3	385 mq	80 €	80 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

Il lotto risulta intercluso in quanto l'accesso al fabbricato ed alla sua corte privata è possibile solo a mezzo di attraversamento di altro terreno alieno prospiciente la via pubblica. Non è stata rinvenuta una servitù costituita del bene alieno per mezzo del quale si può accedere al lotto pignorato.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

Il lotto risulta intercluso in quanto l'accesso al fabbricato ed alla sua corte privata è possibile solo a mezzo di attraversamento di altro terreno alieno prospiciente la via pubblica. Non è stata rinvenuta una servitù costituita



del bene alieno per mezzo del quale si può accedere al lotto pignorato.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, di fatto l'appartamento non è abitato da anni. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, non è stato possibile accertare se la stessa risulti o meno funzionante per via della mancanza di forniture attive (acqua/gas/luce); gli impianti elettrici ed idricosanitari sono realizzati sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione e collaudo in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell' elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Terreno incolto.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Il bene immobile non è inserito in contesto condominiale, esso non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Il bene immobile non è inserito in contesto condominiale, esso non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

Durante i sopralluoghi è stato rilevato che l'accesso all'immobile avviene attraverso la particella confinante (foglio 15 - mappale 880 non interessato al pignoramento) proprietà del fratello del D.E.

Di fatto, il lotto risulta intercluso in quanto l'accesso al fabbricato ed alla sua corte privata è possibile solo a mezzo di attraversamento di altro terreno alieno (appunto F15 part. 880) prospiciente la via pubblica.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

Durante i sopralluoghi è stato rilevato che l'accesso all'immobile avviene attraverso la particella confinante (foglio 15 - mappale 880 non interessato al pignoramento) proprietà del fratello del D.E.

Di fatto, il lotto risulta intercluso in quanto l'accesso al fabbricato ed alla sua corte privata è possibile solo a mezzo di attraversamento di altro terreno alieno (appunto F15 part. 880) prospiciente la via pubblica.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Compendio immobiliare che si sviluppa su due livelli fuoriterra e più precisamente: piano terra adibito a deposito/garage e piano primo a destinazione d'uso residenziale.

L'edificio ha una pianta quadrata, costruito con struttura mista in muratura e telaio in c.a. Le pareti perimetrali sono realizzate con tamponatura in forati, le fondazioni sono del tipo dirette su terreno.

- Esposizione: lato prevalente disposto in direttrice Nord\_est/sud\_ouest.
- Altezza interna utile: 2.85.
- Str. verticali: tamponatura esterna in sistema misto forati.
- Solai: laterocementizi.
- Copertura: a falde inclinate verso il lato lungo realizzate in laterocemento.
- Manto di copertura: tegole e coppi.
- Pareti esterne ed interne: pareti interne con finitura in intonaco e pittura, esterne rifinite con intonaco e pittura al grezzo.
- Pavimentazione interna: finitura mista in mattonelle di tipo rustico e gres porcellanato.
- Infissi esterni ed interni: ante battenti in alluminio, porte e finestra interne assenti.
- Scale: esterna di accesso al P. 1°
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo sottotraccia a 220 V, completo di impianto idrico-sanitario. Gli impianti sono privi di certificazioni.
- Terreno esclusivo: corte pertinenziale privata.
- Posto auto: esterno in corte privata.
- Soffitta, cantina o simili: garage a rustico al PT.
- Dotazioni condominiali: assenti.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---



Terreno incolto adiacente al bene immobile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1972 al 12/04/2005	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Seraschi	08/09/1972	27701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ceccano	20/09/1972	4978	
		Dal 12/04/2005 al 14/09/2025	**** Omissis ****	Donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notar Seraschi	12/07/2005			36940	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ceccano	22/04/2005			274	



Dal 14/09/2005 al 06/07/2006	**** Omissis ****	<b>Ricong. Usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Decesso PGGPLM22D48I364S	31/08/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				23381	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/2006 al 27/09/2007	**** Omissis ****	<b>Ricong. Usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		in morte LEOSFN20E02I364I	31/08/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				23382	
Dal 27/09/2007 al 07/11/2012	**** Omissis ****	<b>Notar Bocca</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/09/2007	17545	16151
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/10/2007	27510	16151
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/11/2012 al 19/10/2025	**** Omissis ****	<b>Atto Separazione Beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Stirpe	07/11/2012	70321	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Frosinone	08/11/2012	20972	16407
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1972 al 12/04/2005	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Seraschi	08/09/1972	27701	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ceccano	20/09/1972	4978		
Dal 12/04/2005 al 14/09/2025	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Seraschi	12/07/2005	36940	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ceccano	22/04/2005	274		
Dal 14/09/2005 al	**** Omissis ****	<b>Ricong. Usufrutto</b>			



06/07/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Decesso PGGPLM22D48I364S	31/08/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				23381	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/2006 al 27/09/2007	**** Omissis ****	<b>Ricong. Usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		in morte LEOSFN20E02I364I	31/08/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		23382			
Dal 27/09/2007 al 07/11/2012	**** Omissis ****	<b>Notar Bocca</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/09/2007	17545	16151
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/10/2007	27510	16151
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/11/2012 al 19/10/2025	**** Omissis ****	<b>Atto Separazione Beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Stirpe	07/11/2012	70321	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Frosinone	08/11/2012	20972	16407		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 27/09/2007  
Reg. gen. 17546 - Reg. part. 12082  
Quota: 256000  
Importo: € 256.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 02/11/2011  
Reg. gen. 20774 - Reg. part. 15274  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto tra vivi**  
Trascritto a Frosinone il 08/11/2012  
Reg. gen. 20972 - Reg. part. 16407  
Note: Pubblico ufficiale STIRPE MARINA Repertorio 70321/15401 del 07/11/2012 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI
- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 17/04/2019



Reg. gen. 6369 - Reg. part. 4981  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 11/09/2024  
Reg. gen. 16526 - Reg. part. 13396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 12/02/2025  
Reg. gen. 2519 - Reg. part. 1988  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

ATTO DI INTERVENTO nella procedura esecutiva immobiliare N. 138/2024 R.Es. pendente innanzi all'intestato  
Tribuna  
NELL'INTERESSE DI BRENTA SPV S.R.L. E, PER ESSA, AXIS S.P.A. in qualità di creditrice privilegiata fondiaria.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC,  
SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 27/09/2007  
Reg. gen. 17546 - Reg. part. 12082  
Quota: 256000  
Importo: € 256.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.000,00

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 02/11/2011  
Reg. gen. 20774 - Reg. part. 15274  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto tra vivi**  
Trascritto a Frosinone il 08/11/2012



Reg. gen. 20972 - Reg. part. 16407

Note: Pubblico ufficiale STIRPE MARINA Repertorio 70321/15401 del 07/11/2012 ATTO TRA VIVI -  
CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 17/04/2019  
Reg. gen. 6369 - Reg. part. 4981  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 11/09/2024  
Reg. gen. 16526 - Reg. part. 13396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 12/02/2025  
Reg. gen. 2519 - Reg. part. 1988  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

ATTO DI INTERVENTO nella procedura esecutiva immobiliare N. 138/2024 R.Es. pendente innanzi all'intestato  
Tribuna

NELL'INTERESSE DI BRENTA SPV S.R.L. E, PER ESSA, AXIS S.P.A. in qualità di creditrice privilegiata fondiaria.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Villa Santo Stefano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea E (agricola). In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune. Per tale zona, nel rispetto delle presenti norme e delle determinazioni contenute nelle tavole di P.R.G., si rinvia alle norme particolari del piano.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Villa Santo Stefano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea E (agricola). In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune. Per tale zona, nel rispetto delle presenti norme e delle determinazioni contenute nelle tavole di P.R.G., si rinvia alle norme particolari del piano.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

L'immobile 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.

Effettuato in data 12/06/2025 Accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del comune di Villa Santo Stefano, non risultano istanze di costruzione depositate per l'immobile oggetto di stima. Risulta tuttavia in atti una domanda di sanatoria in virtù della legge 47/1985, come riportato anche nell'atto di donazione del 12/04/2005, con cui la parte donante dichiara che il fabbricato foglio 15, mapp. 521 è stato edificato in assenza di licenza e/o concessione edilizia e, pertanto, è stata presentata domanda in sanatoria al comune di Villa Santo Stefano in data 29.03.1986 prot.962. Per tale istanza è stato pagato per legge, quanto fino ad oggi dovuto e cioè, l'intera oblazione, ma il titolo edilizio non risulta ancora rilasciato.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Terreno agricolo.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - CONTRADA STERPETTO SNC, SCALA ESTERNA, PIANO T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali esaminando il fascicolo di causa, i documenti rintracciati, le ricerche presso i Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, il sottoscritto, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della presente stima. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e, non ultimo, i dati metrici. Per la tipologia e la conformazione dei beni in oggetto, per la distribuzione geografica su territorio comunale, per la destinazione d'uso che caratterizza ogni singolo bene pignorato, si stabilisce la costituzione di UNICO LOTTO in quanto ciò può rivelarsi utile ai fini della vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1

Compendio immobiliare che si sviluppa su due livelli fuoriterza e più precisamente: piano terra adibito a deposito/garage e piano primo a destinazione d'uso residenziale. Il bene è inserito in contesto periferico del comune di Villa Santo Stefano (FR), in zona agricola - località Contrada Sterpetto. L'abitazione è priva di recinzione, priva di finestre interne (sono presenti solo gli scuri a battente ed i telai infissi); l'abitazione è inoltre priva di porte interne e non è dotata di utenze attive. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, di fatto l'appartamento non è abitato da anni. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, non è stato possibile accertare se la stessa risulti o meno funzionante per via della mancanza di forniture attive (acqua/gas/luce); gli impianti elettrici ed idricosanitari sono realizzati sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione e collaudo in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 521, Categoria A2, Graffato Terreno

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

Valore di stima del bene: € 95.400,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti i funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra €. 365,00 e €. 500,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale, valutato lo stato di interclusione del bene immobile, si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 450,00/mq = (quattrocentocinquanta/00).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1  
Compendio immobiliare che si sviluppa su due livelli fuoriterza e più precisamente: piano terra adibito a deposito/garage e piano primo a destinazione d'uso residenziale. Il bene è inserito in contesto periferico del comune di Villa Santo Stefano (FR), in zona agricola - località Contrada Sterpetto. L'abitazione è priva di recinzione, priva di finestre interne (sono presenti solo gli scuri a battente ed i



telai infissi); l'abitazione è inoltre priva di porte interne e non è dotata di utenze attive. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, di fatto l'appartamento non è abitato da anni. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, non è stato possibile accertare se la stessa risulti o meno funzionante per via della mancanza di forniture attive (acqua/gas/luce); gli impianti elettrici ed idricosanitari sono realizzati sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione e collaudo in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell' elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 522, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.540,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti i funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale, valutato lo stato di interclusione del bene immobile, si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a € 4/mq = (quattro/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1	212,00 mq	450,00 €/mq	€ 95.400,00	100,00%	€ 95.400,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1	385,00 mq	4,00 €/mq	€ 1.540,00	100,00%	€ 1.540,00
				Valore di stima:	€ 96.940,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il compendio immobiliare risulta intercluso in quanto l'accesso al fabbricato ed alla sua corte privata è possibile solo a mezzo di attraversamento di altro terreno alieno prospiciente la via pubblica. Non è stata rinvenuta una servitù costituita del bene alieno per mezzo del quale si può accedere al lotto pignorato.





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1

Compendio immobiliare che si sviluppa su due livelli fuoriterra e più precisamente: piano terra adibito a deposito/garage e piano primo a destinazione d'uso residenziale. Il bene è inserito in contesto periferico del comune di Villa Santo Stefano (FR), in zona agricola - località Contrada Sterpetto. L'abitazione è priva di recinzione, priva di finestre interne (sono presenti solo gli scuri a battente ed i telai infissi); l'abitazione è inoltre priva di porte interne e non è dotata di utenze attive. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, di fatto l'appartamento non è abitato da anni. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, non è stato possibile accertare se la stessa risulti o meno funzionante per via della mancanza di forniture attive (acqua/gas/luce); gli impianti elettrici ed idricosanitari sono realizzati sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione e collaudo in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell' elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 521, Categoria A2, Graffato Terreno

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

Destinazione urbanistica: Sulla base della verifica effettuata nel comune di Villa Santo Stefano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea E (agricola). In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune. Per tale zona, nel rispetto delle presenti norme e delle determinazioni contenute nelle tavole di P.R.G., si rinvia alle norme particolari del piano.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1

Compendio immobiliare che si sviluppa su due livelli fuoriterra e più precisamente: piano terra adibito a deposito/garage e piano primo a destinazione d'uso residenziale. Il bene è inserito in contesto periferico del comune di Villa Santo Stefano (FR), in zona agricola - località Contrada Sterpetto. L'abitazione è priva di recinzione, priva di finestre interne (sono presenti solo gli scuri a battente ed i telai infissi); l'abitazione è inoltre priva di porte interne e non è dotata di utenze attive. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, di fatto l'appartamento non è abitato da anni. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, non è stato possibile accertare se la stessa risulti o meno funzionante per via della mancanza di forniture attive (acqua/gas/luce); gli impianti elettrici ed idricosanitari sono realizzati sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione e collaudo in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell' elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 522, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Sulla base della verifica effettuata nel comune di Villa Santo Stefano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea E (agricola). In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune. Per tale zona, nel rispetto delle presenti norme e delle determinazioni contenute nelle tavole di P.R.G., si rinvia alle norme particolari del piano.



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 521, Categoria A2, Graffato Terreno	<b>Superficie</b>	212,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, di fatto l'appartamento non è abitato da anni. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, non è stato possibile accertare se la stessa risulti o meno funzionante per via della mancanza di forniture attive (acqua/gas/luce); gli impianti elettrici ed idricosanitari sono realizzati sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione e collaudo in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell' elaborato fotografico allegato alla preesente relazione di stima.		
<b>Descrizione:</b>	Compendio immobiliare che si sviluppa su due livelli fuoriterza e più precisamente: piano terra adibito a deposito/garage e piano primo a destinazione d'uso residenziale. Il bene è inserito in contesto periferico del comune di Villa Santo Stefano (FR), in zona agricola - località Contrada Sterpetto. L'abitazione è priva di recinzione, priva di finestre interne (sono presenti solo gli scuri a battente ed i telai infissi); l'abitazione è inoltre priva di porte interne e non è dotata di utenze attive. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, di fatto l'appartamento non è abitato da anni. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, non è stato possibile accertare se la stessa risulti o meno funzionante per via della mancanza di forniture attive (acqua/gas/luce); gli impianti elettrici ed idricosanitari sono realizzati sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione e collaudo in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell' elaborato fotografico allegato alla preesente relazione di stima.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 522, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	385,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto.		
<b>Descrizione:</b>	Compendio immobiliare che si sviluppa su due livelli fuoriterza e più precisamente: piano terra adibito a deposito/garage e piano primo a destinazione d'uso residenziale. Il bene è inserito in contesto periferico del comune di Villa Santo Stefano (FR), in zona agricola - località Contrada Sterpetto. L'abitazione è priva di recinzione, priva di finestre interne (sono presenti solo gli scuri a battente ed i telai infissi); l'abitazione è inoltre priva di porte interne e non è dotata di utenze attive. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un cattivo stato di conservazione, di fatto l'appartamento non è abitato da anni. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, non è stato possibile accertare se la stessa risulti o meno		



	funzionante per via della mancanza di forniture attive (acqua/gas/luce); gli impianti elettrici ed idricosanitari sono realizzati sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione e collaudo in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell' elaborato fotografico allegato alla preesente relazione di stima.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1	212,00 mq	450,00 €/mq	€ 95.400,00	100,00%	€ 95.400,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Villa Santo Stefano (FR) - Contrada Sterpetto snc, scala esterna, piano T-1	385,00 mq	4,00 €/mq	€ 1.540,00	100,00%	€ 1.540,00
Valore di stima:					€ 96.940,00

Frosinone, li 19/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Ingo Natale Antonio


