
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Ing. Turriziani Colonna Federico, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email fedturc@gmail.com, PEC federico.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 3496143436, Fax 0775 291 008, 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** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Chiaiamari 19, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.64810945685396, 13.542607000425281)

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato in duplice elevazione sito in località Chiaiamari del Comune di Monte San Giovanni Campano.

Chiaiamari è una frazione del predetto Comune, posta a circa 5 km dal Centro Storico.

Trattasi di un fabbricato residenziale posto in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Chiaiamari 19, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si osserva che nella documentazione ipocatastale è dichiarato che l'immobile è pervenuto a **** Omissis **** (dante causa di **** Omissis ****, a sua volta dante causa dei debitori eseguiti) con atto di donazione trascritto il 14/03/1975 ai NN.3678/3024 di formalità, mentre risulta che al predetto **** Omissis **** l'immobile è pervenuto con atto di donazione trascritto il 24/06/1959 ai NN.5015/4686 di formalità.

TITOLARITÀ

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 comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con strada comunale, particelle 1579, 1236 e 1144 del foglio 25, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,20 m	T
Abitazione	75,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,20 m	1
Lavatoio e forno	10,00 mq	15,00 mq	0,2	3,00 mq	2,45 m	T
Autorimessa	14,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	3,20 m	1
Terrazza	24,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	3,00 m	1
Cortile	58,00 mq	58,00 mq	0,18	10,44 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				220,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1147, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 0,92 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 12/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1147, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 13/01/2006 al 31/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1147, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 01/02/2007 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1147, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 29/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1147, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 222 mq Rendita € 506,13 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	1147		2	A3	3	10 vani	222 mq	506,13 €	T-1		

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che il terrazzo al piano primo e la corte retrostante all'abitazione (al piano terra) sono coperti con due tettoie metalliche appoggiate al fabbricato e al parapetto.

Tali tettoie non sono rappresentate nella planimetria catastale e non sono regolari dal punto di vista urbanistico; pertanto si dovrà procedere alla loro demolizione. L'onere da sostenere per le suddette demolizioni può essere quantificato forfettariamente in Euro 1.000,00 e sarà detratto dal valore di stima (vedi anche il paragrafo "Regolarità edilizia").

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare non vi sono servitù, censo, livello, uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile consiste in un fabbricato residenziale in duplice elevazione, costruito in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà.

Ha struttura portante in muratura di pietrame e copertura a tetto con tegole.

Al fabbricato si accede attraverso una corte esclusiva di circa 40 mq, antistante l'edificio, la quale risulta confinante direttamente con la strada comunale e delimitata attraverso una recinzione metallica con muretto basso e due cancelli, uno pedonale, di fronte l'ingresso della casa, e uno carrabile, in corrispondenza dell'ingresso del garage.

Il fabbricato ha una scala interna di collegamento tra i due piani.

Al piano terra troviamo la zona giorno con ingresso, salone, camera da pranzo, cucina e studio; inoltre vi sono anche un lavatoio e un forno (nella parte retrostante) ed un garage con ingresso diretto dalla corte che confina con la strada comunale.

Al piano primo vi è la zona notte con un disimpegno, tre camere da letto, un balconcino e un terrazzo (a cui si accede con una scala autoportante metallica posta nella corte del piano terra retrostante all'abitazione).

Vi sono anche un wc e un ripostiglio a cui si accede dal pianerottolo intermedio della scala.

Esposizione: studio, camera da pranzo e salone del piano terra a Nord-Ovest, al piano primo due camere da letto a Nord-Ovest e una a Sud-Est, terrazzo del piano primo a Nord-Est. Altezza interna: 3,10 m al piano terra, 2,97 m al piano primo.

Il fabbricato presenta finiture vetuste, con materiali risalenti agli anni 1960/1970.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne con intonaco bianco, pareti interne: intonaco con pittura; è presente un rivestimento in boiserie in legno all'ingresso del piano terra, lungo la scala e nel disimpegno del piano primo, per un'altezza di circa 1 m. Pavimentazioni interne: pavimenti in piastrelle di ceramica di diversa tipologia. Terrazzo del piano primo pavimentato con piastrelle in ceramica.

Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso in metallo, porte interne in legno, infissi esterni in legno con vetro

semplice.

Impianto termico: caldaia autonoma alimentata a gas metano per ACS e riscaldamento invernale con presenza di radiatori. Presenza di autoclave.

Presenza di fognatura comunale e rete pubblica del gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1959 al 12/01/2006	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggero Rossi	14/06/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/06/1959	5015	4686
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2006 al 31/01/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	13/01/2006	44	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/02/2006	2165	1486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Ortolan Annamaria	01/02/2007	209265/9532	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/02/2007	3623	2383
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;

Le note di trascrizione sono allegata alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/02/2007
Reg. gen. 3624 - Reg. part. 818
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Ortolan Annamaria
Data: 01/02/2007
Note: Annotazione n.2428 del 31/07/2008 - Surrogazione. Annotazione n.555 del 03/03/2011 - Surrogazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/01/2025
Reg. gen. 1041 - Reg. part. 858
Quota: 1/1

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

NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che, secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il bene pignorato ricade nella seguente zona:

- Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione, ante 1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte S. Giovanni Campano, è stato verificato che esiste una pratica edilizia presentata il 21/05/1962 - prot. 3892, a nome di **** Omissis ****, precedente proprietario dell'immobile, per la sopraelevazione di un fabbricato esistente (quindi di vecchissima costruzione) in semplice elevazione.

Si osserva che il fabbricato attuale risulta conforme alla planimetria catastale (a parte le tettoie) ma è di maggiore consistenza rispetto al progetto di cui alla predetta pratica edilizia.

In ogni caso, per quanto è stato possibile accertare, la maggiore consistenza dovrebbe essere stata realizzata in sede di sopraelevazione, quindi antecedentemente all'anno 1967.

Si fa presente inoltre che il terrazzo al piano primo e la corte retrostante all'abitazione (al piano terra) sono coperti con due tettoie metalliche appoggiate al fabbricato e al parapetto.

Tali tettoie non sono rappresentate nella planimetria catastale e non sono regolari dal punto di vista urbanistico; pertanto si dovrà procedere alla loro demolizione. L'onere da sostenere per le suddette demolizioni può essere quantificato forfettariamente in Euro 1.000,00 e sarà detratto dal valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Chiaiamari 19, piano T-1

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato in duplice elevazione sito in località Chiaiamari del Comune di Monte San Giovanni Campano. Chiaiamari è una frazione del predetto Comune, posta a circa 5 km dal Centro Storico. Trattasi di un fabbricato residenziale posto in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1147, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 128.145,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Chiaiamari 19, piano T-1	220,94 mq	580,00 €/mq	€ 128.145,20	100,00%	€ 128.145,20
				Valore di stima:	€ 128.145,20

Valore di stima: € 128.145,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica: demolizione tettoie metalliche esterne	1000,00	€

Valore finale di stima: € 127.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato alle migliaia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 08/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione sopralluogo (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale immobile (Aggiornamento al 29/05/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale fg. 25 Monte San Giovanni Campano (Aggiornamento al 29/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile (Aggiornamento al 29/05/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Google Maps) (Aggiornamento al 28/09/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. donazione 3024/1975 (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. decreto trasferimento 1486/2006 (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascr. compravendita 2383/2007 (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Aggiornamento debitori esecutati (Aggiornamento al 08/08/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascr. pignoramento 858/2025 (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. donazione 4686/1959 (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 07/10/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Chiaiamari 19, piano T-1

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato in duplice elevazione sito in località Chiaiamari del Comune di Monte San Giovanni Campano. Chiaiamari è una frazione del predetto Comune, posta a circa 5 km dal Centro Storico. Trattasi di un fabbricato residenziale posto in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1147, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Si rappresenta che, secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 32_390_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il bene pignorato ricade nella seguente zona: - Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 127.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Chiaiamari 19, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1147, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	220,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un fabbricato in duplice elevazione sito in località Chiaiamari del Comune di Monte San Giovanni Campano. Chiaiamari è una frazione del predetto Comune, posta a circa 5 km dal Centro Storico. Trattasi di un fabbricato residenziale posto in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.		