
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Minotti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2024 del R.G.E.

promossa da

FARCHIOLI OLII SPA

Codice fiscale: 00522110543

contro

****** Omissis ******

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.000	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

In data 23/04/2025, il sottoscritto Ing. Minotti Alessandro, con studio in Via Marittima, 329 - 03100 - Frosinone (FR), email minotti.alex@libero.it, PEC alessandro.minotti@ingpec.eu, Tel. 339 754 06 01, Fax 0775 20 00 76, 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** - Terreni ubicati a Ceccano (FR) - Loc.tà Passo del Cardinale

DESCRIZIONE

Terreni siti in zona periferica di Ceccano a confine con la zona industriale di Frosinone, distinti in catasto con il F. 8 mapp.551 e 545 (tra loro confinanti) e 548, aventi destinazione urbanistica del PRG di Ceccano "D1 - Artigianale", soggetti ai vincoli del PTPR A ed. 2021 art. 22 (Paesaggio naturale), PTPR B ed. 2021 art. 39 (Protezione di aree boscate) e PTPR B ed. 2021 art. 42 (Protezione di zone di interesse archeologico). Tali terreni, in gran parte coperti da bosco incolto ed acclivi, risultano interclusi in quanto sono accessibili dalla strada pubblica solo attraversando terreni non oggetto di pignoramento, di proprietà di terzi, oltre che - nella parte bassa - un fosso regimentato.

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

Il sopralluogo è stato effettuato il 29.5.2025 alla presenza del Custode giudiziario. Il Debitore esecutato era assente. I terreni pignorati sono stati comunque identificati e sono state scattate delle foto. La lettera di preavviso del sopralluogo, con allegato provvedimento di nomina del CTU, è stata inviata il 16.5.2025 ed è successivamente tornata indietro.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I terreni sono beni personali del Debitore esecutato, come evidenziato nella Certificazione notarile allegata.

CONFINI

Il Bene n. 1 è composto dai seguenti terreni che confinano con i seguenti mappali:

- terreno F. 8 map. 548 confina con i mapp. 550, 380, 279, 625, 649;
- terreno F. 8 map. 545 confina con i mapp. 643, 632, 551,
- terreno F. 8 map. 551 confina con i mapp. 545, 105, 115, 6, 7, 108, 552.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1875,00 mq	1875,00 mq	1	1875,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1875,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1875,00 mq		

Solo i terreni distinti con il F. 8 mapp. 545 e 551 sono tra di loro confinanti mentre il terreno distinto con il F. 8 map. 548 è di poco distante dagli altri due. La superficie riportata nella consistenza è la superficie totale dei tre terreni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/1992 al 22/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 545 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 680 Reddito dominicale € 1,93 Reddito agrario € 1,40
Dal 28/08/1992 al 22/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 551 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,17
Dal 28/08/1992 al 22/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 548 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 655 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 1,35

Dal 22/09/1993 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 548 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 655 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 1,35
Dal 22/09/1993 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 545 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 680 Reddito dominicale € 1,93 Reddito agrario € 1,40
Dal 22/09/1993 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 551 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,17

Il Titolare Catastale corrisponde all'attuale proprietario - debitore esecutato.

In tutte e tre le visure catastali effettuate appare la dicitura "Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

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
8	548				Seminativo	3	655 mq	1,86 €	1,35 €	
8	545				Seminativo	3	680 mq	1,93 €	1,4 €	
8	551				Pascolo cespugliato	U	540 mq	0,33 €	0,17 €	

Corrispondenza catastale

La qualità catastale dei n. 3 terreni stimati non corrisponde perfettamente al loro stato attuale in quanto sono in gran parte ricoperti da bosco incolto

PRECISAZIONI

I 3 terreni stimati:

- Sono interclusi e la loro qualità catastale non è perfettamente corrispondente al loro stato attuale.
- Ricadono in zona PRG Ceccano "D1 – Artigianale" e sono soggetti ai vincoli del PTPR A ed. 2021 art. 22 (Paesaggio naturale), PTPR B ed. 2021 art. 39 (Protezione di aree boscate) e PTPR B ed. 2021 art. 42 (Protezione di zone di interesse archeologico).
- Solo i terreni distinti con i mapp. 545 e 551 sono tra loro confinanti.

STATO CONSERVATIVO

I terreni risultano attualmente coperti, in gran parte, da bosco incolto e sono privi di accesso diretto dalla strada pubblica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I terreni, in gran parte boschivi ed acclivi, risultano interclusi in quanto sono accessibili dalla strada pubblica solo attraversando terreni non oggetto di pignoramento, di proprietà di terzi, oltre che - nella parte bassa - un fosso regimentato.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni, per quanto è stato possibile accertare, risultano liberi, non risultano coltivati e sono coperti in gran parte da un bosco incolto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1993	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pio Seraschi	22/09/1993	11776	3749
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	15/10/1993	13796	11003
		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 risulta attualmente invariata.

I dati sono stati ricavati dagli accertamenti ipotecari effettuati e dal Certificato Notarile redatto dal Notaio **** Omissis **** il 22.11.2024, allegato agli atti.

La Donazione di provenienza, indicata nella Certificazione notarile come accettata, è stata effettuata dalla sig.ra **** Omissis **** che ha dichiarato che gli immobili oggetto di donazione Le erano pervenuti in virtù di possesso pacifico ed incontrastato ultraventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a FROSINONE il 03/10/2024
Reg. gen. 17750 - Reg. part. 14306
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nel pignoramento risulta citato anche un terreno (Unità negoziale n. 4), non inserito nella presente stima in quanto inesistente in catasto

Il Pignoramento immobiliare del 12/08/2024, trascritto il 03/10/2024 al n. particolare 14306, da cui ha origine la presente esecuzione, fa riferimento, oltre ai 3 mappali stimati nella presente perizia, anche ad un terreno (unità negoziale n. 4) distinto con il F. 8 map. 545 di mq. 10 che, da una verifica catastale effettuata è risultato inesistente in quanto il terreno distinto in catasto con il F.8 map. 545 ha una superficie diversa ed è già oggetto della presente esecuzione come unità negoziale n. 1. Alla luce di quanto sopra la unità negoziale n. 4 specificata nella trascrizione del pignoramento non è stata oggetto di stima nella presente perizia. Tale discordanza è evidenziata anche nel Certificato Notarile allegato agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

I 3 terreni che formano il bene oggetto della presente stima, distinti in catasto con il F. 8 mapp.551, 545 e 548, hanno destinazione urbanistica nel PRG di Ceccano "D1 - Artigianale" e sono soggetti ai vincoli del PTPR A ed. 2021 art. 22 (Paesaggio naturale), PTPR B ed. 2021 art. 39 (Protezione di aree boscate) e PTPR B ed. 2021 art. 42 (Protezione di zone di interesse archeologico).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, utilizzando il metodo comparativo con ricerche effettuate su siti specializzati e nelle agenzie del posto - tenendo presente anche i valori riportati sulle tabelle OMI, 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** - Terreni ubicati a Ceccano (FR) - Loc.tà Passo del Cardinale
Terreni siti in zona periferica di Ceccano a confine con la zona industriale di Frosinone, distinti in catasto con il F. 8 mapp.551 e 545 (tra loro confinanti) e 548, aventi destinazione urbanistica del PRG di Ceccano "D1 - Artigianale", soggetti ai vincoli del PTPR A ed. 2021 art. 22 (Paesaggio naturale), PTPR B ed. 2021 art. 39 (Protezione di aree boscate) e PTPR B ed. 2021 art. 42 (Protezione di zone di interesse archeologico). Tali terreni, in gran parte coperti da bosco incolto ed acclivi, risultano interclusi in quanto sono accessibili dalla strada pubblica solo attraversando terreni non oggetto di pignoramento, di proprietà di terzi, oltre che - nella parte bassa - un fosso regimentato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 548, Qualità Seminativo, RD €. 1,86 RA €. 1,35 - Fg. 8, Part. 545, Qualità Seminativo, RD €. 1,93 RA €. 1,4 - Fg. 8, Part. 551, Qualità Pascolo cespugliato RD €. 0,33 RA €. 0,17

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

Deprezzamenti

Il valore unitario di stima del bene, inizialmente pari €/mq 14,00, è stato successivamente deprezzato sia per l'interclusione del bene che per i vincoli paesaggistici a cui è soggetto, oltre che per le sue caratteristiche morfologiche

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore unitario finale di stima: € 9,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Ceccano (FR) - Loc.tà Passo del Cardinale	1875,00 mq	9,80 €/mq	€ 18.375,00	100,00%	€ 18.375,00
				Valore di stima:	€ 18.375,00

Il valore ottenuto con tale stima, pari ad €. 18.375,00 è stato successivamente arrotondato, vista l'approssimazione del metodo utilizzato e le variabili presenti nella determinazione dei costi, ad €. 18.000,00

Valore finale di stima LOTTO Unico: € 18.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il Pignoramento immobiliare del 12/08/2024, trascritto il 03/10/2024 al n. particolare 14306, da cui ha origine la presente esecuzione, fa riferimento, oltre ai 3 mappali stimati nella presente perizia, anche ad un terreno (unità negoziale n. 4) distinto con il F. 8 map. 545 di mq. 10 che, da una verifica catastale effettuata è risultato inesistente in quanto il terreno distinto in catasto con il F.8 map. 545 ha una superficie diversa ed è già oggetto della presente esecuzione come unità negoziale n. 1.

Alla luce di quanto sopra la unità negoziale n. 4 specificata nella trascrizione del pignoramento non è stata oggetto di stima nella presente perizia.

Tale discordanza è stata evidenziata anche nel Certificato Notarile allegato agli atti.

Il CTU, in data 7.8.2025, ha inviato ai creditori, al debitore ed al Custode giudiziario copia della presente perizia con i relativi allegati, senza ricevere alcuna osservazione.

oooooooooooooooooooooooooooo

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 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Minotti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascrizione n. 11003 del 15.10.1993

- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - CDU prot. 14165 del 10.7.2025
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - F.8 mapp. 545, 548, 551
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica F. 8 map. 545
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica F. 8 map. 548
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura F. 8 map. 551
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato Notarile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria esecutato
- ✓ N° 9 Altri allegati - Pignoramento del 12.8.2024
- ✓ N° 10 Altri allegati - Trascrizione pignoramento n. 14306 del 3.10.2024
- ✓ N° 11 Altri allegati - Nomina CTU del 23.4.2025
- ✓ N° 12 Altri allegati - Lettera/pec inizio lavori con ricevute consegna pec
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta Comune Ceccano Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 15 Altri allegati - Copia lettera inizio lavori tornata indietro
- ✓ N° 16 Altri allegati - Allegato fotografico
- ✓ N° 17 Altri allegati - Cartella ZIP "Fotografie" + Tabella riepilogativa fotografie"
- ✓ N° 18 Altri allegati - Cartella ZIP " Planimetrie + Tabella riepilogativa planimetrie"
- ✓ N° 19 Altri allegati - Perizia stima - versione privacy
- ✓ N° 20 Altri allegati - Ricevute invio perizia creditori, debitori e Custode

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Terreni ubicati a Ceccano (FR) - Loc.tà Passo del Cardinale
Terreni siti in zona periferica di Ceccano a confine con la zona industriale di Frosinone, distinti in catasto con il F. 8 mapp. 551 e 545 (tra loro confinanti) e 548, aventi destinazione urbanistica del PRG di Ceccano "D1 - Artigianale", soggetti ai vincoli del PTPR A ed. 2021 art. 22 (Paesaggio naturale), PTPR B ed. 2021 art. 39 (Protezione di aree boscate) e PTPR B ed. 2021 art. 42 (Protezione di zone di interesse archeologico). Tali terreni, in gran parte coperti da bosco incolto ed acclivi, risultano interclusi in quanto sono accessibili dalla strada pubblica solo attraversando terreni non oggetto di pignoramento, di proprietà di terzi, oltre che - nella parte bassa - un fosso regimentato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 548, Qualità Seminativo, RD €. 1,86 RA €. 1,35 - Fg. 8, Part. 545, Qualità Seminativo, RD €. 1,93 RA €. 1,4 - Fg. 8, Part. 551, Qualità Pascolo cespugliato RD €. 0,33 RA €. 0,17

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

Prezzo base d'asta: € 18.000,00 (diciottomila)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.000

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Loc.tà Passo del Cardinale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 548, Qualità Seminativo RD €. 1,86, RA €. 1,35 - Fg. 8, Part. 545, Qualità Seminativo RD €. 1,93, RA €. 1,4- Fg. 8, Part. 551, Qualità Pascolo cespugliato RD €. 0,33, RA €. 0,17	Superficie	1875,00 mq
Stato conservativo:	I terreni risultano attualmente coperti, in gran parte, da bosco incolto e sono privi di accesso diretto dalla strada pubblica.		
Descrizione:	Terreni siti in zona periferica di Ceccano a confine con la zona industriale di Frosinone, distinti in catasto con il F. 8 mapp.551 e 545 (tra loro confinanti) e 548, aventi destinazione urbanistica del PRG di Ceccano "D1 - Artigianale", soggetti ai vincoli del PTPR A ed. 2021 art. 22 (Paesaggio naturale), PTPR B ed. 2021 art. 39 (Protezione di aree boscate) e PTPR B ed. 2021 art. 42 (Protezione di zone di interesse archeologico). Tali terreni, in gran parte coperti da bosco incolto ed acclivi, risultano interclusi in quanto sono accessibili dalla strada pubblica solo attraversando terreni non oggetto di pignoramento, di proprietà di terzi, oltre che - nella parte bassa - un fosso regimentato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a FROSINONE il 03/10/2024

Reg. gen. 17750 - Reg. part. 14306

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Nel pignoramento risulta citato anche un terreno (Unità negoziale n. 4), non inserito nella presente stima in quanto inesistente in catasto