

Architetto PAOLO VENDITTI CTU
Via Vincenzo Bellini n.6
03100 FROSINONE
Tel. e Fax 0775 - 291038
Cell.: 368 - 3070833
E-mail: paolo.venditti@archiworldpec.it
E-mail: archpaolovenditti@gmail.com

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II. G.E. DOTT.SSA SIMONA DI NICOLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Architetto Paolo Venditti**, nell'**Esecuzione Immobiliare 190/2025 del R.G.E.**

promossa da

PURPLE SPV SRL
Codice fiscale: 04846340265
VIA VITTORIO ALFIERI N. 1
31015 - CONEGLIANO (TV)

contro

omissis
Codice fiscale: **omissis**
omissis
omissis - omissis
Nato a **omissis** il **omissis**

omissis
Codice fiscale: **omissis**
omissis
omissis - omissis
Nato a **omissis** il **omissis**



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4 e 5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7-10
Formalità pregiudizievoli	10-12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione Lotto Unico	13 e 14
Riepilogo bando d'asta Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2025 del R.G.E. Lotto Unico	16
Elenco Allegati	17



INCARICO

All'udienza del 28 gennaio 2026, il sottoscritto Arch. Venditti Paolo, con studio in Via Vincenzo Bellini, n. 6 a Frosinone (FR) 03100, email archpaolovenditti@gmail.com PEC paolo.venditti@archiworldpec.it Tel. e Fax 0775-291038, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al **G.E. Dott.ssa Simona Di Nicola** del Tribunale di Frosinone.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR), VIA REGINA MARGHERITA 9, Piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°41'32.80" N e 13°15'15.86" E).

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato ubicato nella parte storica centrale nel Comune di Ferentino in Via Regina Margherita n. 9 (con affaccio anche su Via Consolare), distinto in Catasto fabbricati al Foglio 89 Particella 816 SUB. 9. E' costituito da un appartamento al Piano 1 con accesso da scala esterna coperta e piccolo androne al Piano Terra e scala interna dal Piano Terra, e da un sottotetto con soffitta e servizi al Piano 2.

Dal sopralluogo effettuato il 25 febbraio 2026 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Paolo Giampiero Pastorino, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 3, planimetrie dei rilievi Allegato 5 e foto Allegato 6):

- appartamento al Piano 1 (altezza interna m. 2,95) con Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 206,45 (inclusa la scala esterna con piccolo androne) e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 165,75 (inclusa la scala esterna con piccolo androne), ed è costituito da ingresso e vano scala interno, studio, letto 2, disimpegno 1, soggiorno-pranzo, cucina-tinello, disimpegno 2, bagno 1, letto 1.

Dall'interno della cucina si accede ad una scala interna per andare al sottotetto al Piano 2.

I pavimenti della scala d'ingresso, dell'ingresso, dello studio, dei disimpegni 1 e 2, e del soggiorno-pranzo, sono in marmo, mentre quelli della cucina-tinello e dei bagni 1 e 2, sono in ceramica, ed i letti 1 e 2 sono in parquet; in ceramica sono anche i rivestimenti delle pareti della cucina-tinello e dei due bagni. Le finestre sono in legno con persiane lignee; le porte interne sono in legno massello; il portone d'ingresso è in legno di massello; le pareti interne ed i soffitti della cucina-tinello, dei disimpegni 1 e 2, dei letti 1 e 2 e bagni 1 e 2 sono intonacati e tinteggiati mentre quelle del soggiorno-pranzo e dello studio sono rivestite con carta da parati; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

- sottotetto uso servizi al Piano 2 (altezze interne minima m. 0,30 alla massima di m. 3,00) con Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 198,30 (incluso il ripostiglio sul vano scala interno) e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 163,75 (incluso il ripostiglio sul vano scala). Nel sottotetto oltre alla prima zona più rifinita vi sono le altre che sono al rustico e dove sono presenti la zona della Centrale Termica ed un serbatoio idrico di emergenza.

I servizi di elettricità, acqua, gas e telefono sono stati disattivati da diversi anni. È presente l'impianto elettrico e citofonico, e l'impianto idrico e fognario, e l'impianto termico autonomo con caldaia posta nel sottotetto ed è presente anche uno scaldabagno posto nel ripostiglio del vano scala tra la cucina ed il sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 dal seguente bene:

- **Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) in VIA REGINA MARGHERITA 9, Piano T-1-2.

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 1/2)
Codice fiscale: **omissis** E
VIA **omissis** 4
omissis
Nato a **omissis**
- **omissis** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **omissis**
VIA **omissis**
omissis
Nato a **omissis**

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

- **omissis** (Proprietà 1/2)
- **omissis** (Proprietà 1/2)

La sig.ra **omissis** è deceduta a **omissis** in data **omissis**. Il Presidente del Tribunale di Bergamo in data 20.02.2025 nominava Curatore dell'eredità giacente il Dott. Mauro Freti che in data 11.03.2025 accettava la nomina.

CONFINI

L'appartamento al P.1 confina a Nord con affaccio su Via Regina Margherita ed a Sud con affaccio su Via Consolare, mentre a Est e a Ovest con altre due Proprietà non esegutate.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	165,75 mq	206,45 mq	1	206,45 mq	2,95 m	T,1
Soffitta	163,75 mq	198,30 mq	0,30	59,49 mq	2,60 m	2
Totale superficie convenzionale:				265,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	265,94 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'appartamento abitativo al Piano 1 vi si accede da una scala interna esclusiva con accesso da piccola scala esterna con pianerottolo posta al Piano Terra sempre esclusiva.
Per il computo del valore del sottotetto al Piano 2, visto lo stato generalmente al grezzo, si è ridotta la consistenza della S.L. dell'70%, quindi la S.L. convenzionale risultante ED indicata è di mq. 59,49, e ciò per rapportarla al prezzo di vendita al metro quadro applicato unitariamente alla S.L. dell'immobile eseguito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	<i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) PROPR. PER 1/2. <i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) PROPR. PER 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 326, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Piano 1, 2
Dal 01/01/1992 al 15/10/2010	<i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) PROPR. PER 1/2. <i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) PROPR. PER 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 326, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano 1, 2
Dal 15/10/2010 al 15/10/2010	<i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) PROPR. PER 1/2. <i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) PROPR. PER 1/2. Variazione per allineamento mappe con soppressione della Partic. 326 e aggiornamento del quadro tariffario. Bonifica Pratica FR0302704 n. 19040.1/2010.	Catasto Terreni Fg. 89, Part. 816 Superficie (ha are ca) 231,00
Dal 15/10/2010 al 09/11/2015	<i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) PROPR. PER 1/2. <i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) PROPR. PER 1/2. Variazione per inserimento dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 816, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 200,00 mq Rendita € 464,81 Piano 1, 2

La particella urbana 816 SUB. 9 proviene da allineamenti di mappe effettuati dal Catasto dalla ex M.U. 326 SUB. 9. Dalla mappa catastale del 1939 di fatto la Particella 816 risulta che precedentemente provenisse dalla fusione tra parti della 328, 819, 817, 818 e 816 (mappa del 1939, Allegato 3).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	816	9	1	A2	2	7,5	200 mq	464,81 €	1, 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
L'immobile Particella 816 SUB. 9 del Foglio 89, precedentemente era identificato con Mappa Urbana (M.U.) Particella 326 SUB. 9.
Nell'accatastamento datato 12.10.1970 è riportato l'appartamento al Piano 1 con accesso da scala esclusiva ed è anche riportata la piccola scala esterna con pianerottolo che da Via Regina Margherita consente l'accesso alla scala primaria di accesso.
Visto che dai rilievi effettuati (Allegato 5) risultano delle piccole differenze tra quanto riportato in Catasto nella Planimetria (Allegato 3), andrà aggiornata la situazione catastale con nuova planimetria.
Variazioni che sono:
. la piccola scala esterna con pianerottolo è disegnata con senso di salita girato rispetto alla situazione di fatto rilevata (riscontro tra Allegato 3 ed 5);
. l'accesso ed il senso di salita della scala interna per il Piano 2, nella planimetria in Catasto, risulta dal disimpegno 1, mentre invece vi si accede dall'interno della cucina-tinello;
. nella planimetria Catastale risulta che per accedere al ripostiglio vi siano dei gradini, ma dalla situazione attuale rilevata, nel bagno 2 (ex ripostiglio) non vi sono scale;
. alcune porte passanti tra ambienti adiacenti risultano chiusi con paretine forati.

PRECISAZIONI

I servizi di elettricità, acqua, gas e telefono sono stati disattivati da diversi anni.

PATTI

Non risultano.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono, mentre quello del sottotetto, a servizi, ha una zona meglio rifinita mentre un'altra è al grezzo.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, vista la datazione, ha una struttura portante verticale con muratura e ricorsi di mattoni e malta cementizia, i solai sono in putrelle e tavelloni con soprastante massetto strutturale, la copertura ha una struttura lignea a travi, murali e cantinelle e rivestimento in coppi poste sulle cantinelle.

I pavimenti della scala d'ingresso, dell'ingresso, dello studio, dei disimpegni 1 e 2, e del soggiorno-pranzo, sono in marmo, mentre quelli della cucina-tinello e dei bagni 1 e 2, sono in ceramica, ed i letti 1 e 2 sono in parquet; in ceramica sono anche i rivestimenti delle pareti della cucina-tinello e dei due bagni. Le finestre sono in legno con persiane lignee; le porte interne sono in legno massello; il portone d'ingresso è in legno di massello con parte vetrata; le pareti interne ed i soffitti della cucina-tinello, dei disimpegni 1 e 2, dei letti 1 e 2 e bagni 1 e 2 sono intonacati e tinteggiati mentre quelle del soggiorno-pranzo e dello studio sono rivestite con carta da parati; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

I servizi di elettricità, acqua, gas e telefono sono stati disattivati da diversi anni.

Sono comunque presenti l'impianto elettrico e citofonico, l'impianto idrico e fognario, e l'impianto termico autonomo con caldaia posta nel sottotetto ed è presente anche uno scaldabagno posto nel ripostiglio del vano scala tra la cucina ed il sottotetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile (appartamento con sottotetto) non risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1958 al 26/11/1958	La Sig.ra omissis (nata a omissis , il omissis), e la Sig.ra omissis (nata a omissis), ed il Sig. omissis (nato a omissis), ed il Sig. omissis (nato a omissis), VENDONO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI e per l'intero al Sig. omissis (nato ad omissis) porzione di casa di abitazione di vecchia costruzione in Ferentino in Via Regina Margherita e Via Del Duomo di 10 vani al P.2 e legnaia al P.T. e soffitta con piccolo orto con cortile e pennale e pozzo con ingresso dal civico 3, in Catasto Urbano Partite 6576 e 7557 e terreni nn. 326/3, 327/2, 328/2, 816/3, 817/3, 818/2 e 358.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BERNARDO VALENZI	26/11/1958	39630	1546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	22/12/1958		8822
		Registrazione			
Dal 25/06/1960 al 25/06/1960	IL Sig. omissis (nato ad omissis) CEDE ai coniugi Sig. omissis (nato a	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	04/12/1958	1034	124
		PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	omissis) e Sig.ra omissis (nata a omissis), la piccola porzione di terreno ortivo dim. metri 1,00 larghezza e m. 4,5 lunghezza confinante con la scala e porzione di fabbricato dei coniugi in Via Regina Margherita 3. Gli stessi coniugi CEDONO al Sig. omissis (nato ad omissis) i diritti a qualunque titolo loro spettanti per servitù di passaggio e per proprietà sulla zona di cortile dim. metri 1,00 lunghezza e m. 5,00 lunghezza del Catasto urbano n. 357.	NOTAIO GIUSEPPE PELLONI	25/06/1960	7387	5741
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	05/07/1960		5140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	28/06/1960	555	83
Dal 20/10/1970 al 20/10/1970	IL Sig. omissis (nato ad omissis) VENDE al Sig. omissis (nato a omissis) porzione di fabbricato in Via Regina Margherita 3 Piano 1 e 2 mappali 326 Sub. 8 e M.U. 1296 Partita 670, e la metà indivisa di due locali sgombero con sottoscala e tettoia con vasche per lavanderia al P.T. Particella N.C.E.U. 326 Sub. 8 e M.U. 1296 Partita 670, e la metà indivisa del terreno ortivo mq. 275,00 con ingresso da Via Regina Margherita 3 al Catasto terreni Particella 358. Resta il diritto di passaggio sul terreno ortivo a favore del venditore omissis .	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MAURO MARE'	20/10/1970	4325	610
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	07/11/1970		9101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FERENTINO	28/10/1970	649	92
Dal 30/03/1978 al 30/03/1978	SUCCESSIONE PER LEGGE decesso 29.12.1977 del omissis (nato ad omissis) agli eredi Sig.ra omissis (nata a omissis) CONIUGE SUPERSTITE; Sig. omissis (nato a omissis) FIGLIO, degli immobili: 1. diritti di 1/2 del terreno ortivo (mq. 275,00) al Catasto terreni Foglio 89 Particella 358. 2. diritti di 1/2 dei due locali sgombero (mq. 9,00) con sottoscala e tettoia con vasche per lavanderia al P.T. alla	CERTIFICATO DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO REGISTRO DI FROSINONE	30/03/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	11/07/1978		7909
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	30/03/1978	12	315



	M.U. n. 326 Sub. 8. 3. porzione di fabbricato M.U. n. 326 Sub. 9 (7,5 vani).				
Dal 17/12/2004 al 17/12/2004	A favore omissis (sede omissis) per la quota di 1/1, contro la Sig.ra omissis (nata a omissis) per la quota di 1/2, ed il figlio Sig. omissis (nato a omissis) per la quota di 1/2. Immobile a garanzia: Abitazione porzione di fabbricato M.U. n. 326 Sub. 9 (7,5 vani) Categoria A/2 in Via Regina Margherita a Ferentino. A riferimento di questa N.T. vi sono Formalità successive: Iscriz. 12.01.2005 Reg. Partic. 158; Iscriz. 18.11.2024 Reg. Partic. 1976.	ISCRIZIONE IPOTECA VOLNTARIA A GARANZIA MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI PIACITELLI di Frosinone	17/12/2004	58513	11904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	18/12/2004	35502	9208
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2005 al 12/01/2005	A favore omissis (sede omissis) per la quota di 1/1, contro la Sig.ra omissis (nata a omissis) per la quota di 1/2, ed il figlio Sig. omissis (nato a omissis) per la quota di 1/2. Immobile a garanzia: Abitazione porzione di fabbricato M.U. n. 326 Sub. 9 (7,5 vani) Categoria A/2 in Via Regina Margherita a Ferentino. A rettifica della precedente Iscrizione 18.12.2024 Reg. Partic. 9208.	RETTICA IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI PIACITELLI di FROSINONE	17/12/2004	58513	11904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	12/11/2005	465	158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2024 al 18/11/2024	A favore omissis (sede omissis) per la quota di 1/1 - dal 15/06/2017 la omissis . Contro la Sig.ra omissis (nata a omissis) per la quota di 1/2, ed il figlio Sig. omissis (nato a omissis) per la quota di 1/2. Immobile a garanzia: Abitazione porzione di fabbricato in Via Regina Margherita al Fg. 89 Particella 816 SUB. 9 Categ. A/2 Piano 1 e 2 vani 7,5, identificativo nella precedente M.U. n. 326 Sub. 9.	RINNOVAZIONE IPOTECA VOL. GARANZIA MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI PIACITELLI di FROSINONE	17/12/2004	58513	11904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	18/11/2024	20800	1976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 18/11/2025 al 18/11/2025	A favore <i>omissis</i> (sede <i>omissis</i>) per la quota di 1/1, contro 1. il Sig. <i>omissis</i> (nato a <i>omissis</i>) per la quota di 1/2; 2. la Sig.ra <i>omissis</i> (nata a <i>omissis</i>) per la quota di 1/2. Immobile eseguito: Abitazione in Via Regina Margherita a Ferentino, in Catasto al Foglio 89 Particella n. 816 Sub. 9 (7,5 vani) Categoria A/2 Piano 1 e 2.	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	18/11/2025	3797	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	15/12/2025	23201	18459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2026 al 16/02/2026	SUCCESSIONE PER LEGGE contro decesso 29.12.1977 del Sig. <i>omissis</i> (nato ad <i>omissis</i>) per la quota di 1/1, a favore degli eredi: Sig.ra <i>omissis</i> (nata a <i>omissis</i>) CONIUGE, per la quota di 1/2; al Sig. <i>omissis</i> (nato a <i>omissis</i>) FIGLIO, per la quota di 1/2, degli immobili in Ferentino: abitazione in Via Regina Margherita al Foglio 89 Particella n. 326 Sub. 9 (7,5 vani), porzione di fabbricato M.U. n. 326 Sub. 9.	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI PIACITELLI di Frosinone	17/12/2004	58513	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	16/02/2026	2688	2088
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 30/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/1973
Iscritto a FROSINONE il 30/12/2003
Reg. gen. 27139 - Reg. part. 5852
Importo: € 80.000,00
A favore di EQUITANIA SUD SPA DI ROMA
Note: CANCELLATA TOTALMENTE con Annotazione Formalità 926 del 04-05-2004.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 18/12/2004
Reg. gen. 35502 - Reg. part. 9208
Importo: € 1.000,00
Rogante: Notaio GIOVANNI PIACITELLI
Data: 17/12/2004
N° repertorio: 58513
N° raccolta: 11904
Note: Documenti correlati: - Iscrizione Formalità 158 del 12-01-2005. - Iscrizione Formalità 1976 del 12-11-2024.
- **IPOTECA VOLONTARIA PER RETTIFICA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 12/01/2005
Reg. gen. 465 - Reg. part. 158
Quota: 100
Importo: € 160.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis, omissis**
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,14 %
Rogante: NOTAIO GIOVANNI PIACITELLI
Data: 17/12/2004
N° repertorio: 58513
N° raccolta: 11904
Note: PER RETTIFICA ALLA ISCRIZIONE CON FORMALIA' 9208 DEL 18/12/2004.
- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 18/11/2024
Reg. gen. 20800 - Reg. part. 1976
Quota: 100
Importo: € 160.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis, omissis**
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,15 %
Rogante: NOTAIO GIOVANNI PIACITELLI
Data: 17/12/2004
N° repertorio: 58513
N° raccolta: 11904
Note: PER RINNOVAZIONE DELLA ISCRIZIONE CON FORMALITA' 9208 DEL 18/12/2004 E DELLA SUCCESSIVA RETTIFICA DELL'ISCRIZIONE CON FORMALITA' 158 DEL 12/01/2005. DAL 15/06/2017



PER CARTOLARIZZAZIONE LA PURPLE SPV SRL HA ACQUISTATO PRO SOLUTO CON CONTRATTO DI CESSIONE DEI CREDITI PECUNIARI DALLA REV GESTIONE CREDITI SPA.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 15/12/2025

Reg. gen. 23201 - Reg. part. 18459

Quota: 100

A favore di **omissis**

Contro **omissis, omissis**

Formalità a carico della procedura

- **ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'**

Trascritto a FROSINONE il 16/02/2026

Reg. gen. 2688 - Reg. part. 2088

A favore di **omissis, omissis**

Contro **omissis**

Formalità a carico della procedura

Note: Il sig. **omissis** è deceduto in data 29/12/1977.

Dalle visure risultano anche:

- ISCRIZIONE del 21-04-2005 Formalità 2843, per Ipoteca Legale da Art. 77 del D.P.R. 602-1973 del S.R.T. Concessione di Frosinone Repertorio 41714 del 19.10.2004 - in data 06-08-2005 con ANNOTAZIONE Formalità 2748 è stata CANCELLATA TOTALMENTE.

- ISCRIZIONE del 03-04-2008 Formalità 1258, per Ipoteca Legale da Art. 77 del D.P.R. 602-1973 modificata dal D.Lgs 46-1999 e dal D.Lgs 193-2001 di EQUITALIA Frosinone S.P.A. Repertorio 100284 del 01.04.2008 - in data 29-04-2008 con ANNOTAZIONE Formalità 1189 è stata CANCELLATA TOTALMENTE.

- Trascrizione del 24-05-2011 Formalità 7737, del Decreto della Procura della Repubblica Rep. 1041 del 25.05.2011 per sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. - il 26-01-2018 con ANNOTAZIONE Formalità 164 è stato REVOCATO.

- Trascrizione del 14-07-2011 Formalità 10494, del Decreto della Procura della Repubblica Rep. 1041 del 25.05.2011 per sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. - il 26-01-2018 con ANNOTAZIONE Formalità 163 è stato REVOCATO.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile esecutato ricade nel centro storico in Zona Omogenea A "di conservazione e risanamento" art. 6 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale, che è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 143 del 28.09.1977, approvata dalla competente Sezione di controllo il 18.10.1977. Viste le successive modifiche indicate dalla Sezione Urbanistica Regionale n. 1381/78 del 07.03.1980, con successiva approvazione del Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 07.05.1980, il P.R.G. è stato definitivamente approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 5619 del 21.10.1980.

La zona "A" del PRG centro storico rientra tra quelle con i vincoli dell'Art. 136 del D.Lgs 42-2004.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato originario è molto datato visto che si trova all'interno del centro storico della Città e vicino la centrale Piazza Umberto.

Visto l'accesso agli atti del Comune di Ferentino (Allegati 7), è risultato che il Sig. **omissis**, figlio erede del Sig. **omissis**,

. il 31.08.1999 con Posiz. 2051/99 ha depositato al Genio Civile di Frosinone il Progetto per l'Autorizzazione sismica per la ristrutturazione per risanamento statico della copertura del fabbricato distinto in Catasto al FG. M.U. nn. 816, 817, 818 (Allegati 8-A);

. in data 03.09.1999 con Prot. 21816 ha depositato al Comune di Ferentino il Progetto per la ristrutturazione per risanamento statico della copertura del fabbricato distinto in Catasto al FG. M.U. nn. 816, 817, 818 (Allegati 8-B);

. il 28.09.1999 ha ottenuto l'Autorizzazione sismica Prot. 10633 Posiz. 2051/99, inviato al Comune di Ferentino in data 01.10.1999 Prot. 24505 (Allegati 8-A);

. il 14.10.1999 con Prot. 25949 con deposito in Comune ha integrato il Progetto con documentazione integrativa (Allegati 8-B).

. il Comune il 28.10.1999 rilascia la Concessione Edilizia n. 146 (ritirata in data 02.11.1999) (Allegati 8-A).

Dalla documentazione mostrata al CTU dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, non è stata riscontrata la fine dei lavori.

Risultano delle piccole variazioni dello stato attuale delle destinazioni d'uso rilevate (Allegato 5) con quanto riportato nella planimetria catastale del 1970 (Allegato 3), per cui questa ultima andrà aggiornata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene UNICO** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) in VIA REGINA MARGHERITA 9, Piano T-1-2.
Trattasi di fabbricato ubicato nella parte storica centrale nel Comune di Ferentino in Via Regina Margherita n. 9 (con affaccio anche su Via Consolare), distinto in Catasto fabbricati al Foglio 89 Particella 816 SUB. 9. E' costituito da un appartamento al Piano 1 con accesso da scala esterna coperta e piccolo androne al Piano Terra e scala interna dal Piano Terra, e con un sottotetto con soffitta e servizi al Piano 2. Dal sopralluogo effettuato il 25 febbraio 2026 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Paolo Giampiero Pastorino, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 3, planimetrie dei rilievi Allegato 5 e foto Allegato 6):
 - appartamento al Piano 1 (altezza interna m. 2,95) con Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 206,45 (inclusa la scala esterna con piccolo androne) e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 165,75 (inclusa la scala esterna con piccolo androne), ed è costituito da ingresso e vano scala interno, studio, letto 2, disimpegno 1, soggiorno-pranzo, cucina-tinello, disimpegno 2, bagno 1, letto 1. Dall'interno della cucina si accede ad una scala interna per andare al sottotetto al Piano 2. I pavimenti della scala d'ingresso, dell'ingresso, dello studio, dei disimpegni 1 e 2, e del soggiorno-pranzo, sono in marmo, mentre quelli della cucina-tinello e dei bagni 1 e 2, sono in ceramica, ed i letti 1 e 2 sono in parquet; in ceramica sono anche i rivestimenti delle pareti della cucina-tinello e dei due bagni. Le finestre sono in legno con persiane lignee; le porte interne sono in legno massello; il portone d'ingresso è in legno di massello; le pareti interne ed i soffitti della cucina-tinello, dei disimpegni 1 e 2, dei letti 1 e 2 e bagni 1 e 2 sono



intonacati e tinteggiati mentre quelle del soggiorno-pranzo e dello studio sono rivestite con carta da parati; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

I servizi di elettricità, acqua, gas e telefono sono stati disattivati da diversi anni. È presente l'impianto elettrico e citofonico, e l'impianto idrico e fognario, e l'impianto termico autonomo con caldaia posta nel sottotetto ed è presente anche uno scaldabagno posto nel ripostiglio del vano scala tra la cucina ed il sottotetto.

- sottotetto uso servizi al Piano 2 (altezze interne minima m. 0,30 alla massima di m. 3,00) con Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 198,30 (incluso il ripostiglio sul vano scala interno) e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 163,75 (incluso il ripostiglio sul vano scala). Nel sottotetto oltre alla prima zona più rifinita vi sono le altre che sono al rustico e dove sono presenti la zona della Centrale Termica ed un serbatoio idrico di emergenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' identificato al catasto Fabbricati al Foglio 89 Particella 816, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 305.831,00 approssimato euro 305.830,00.

Per la valutazione dell'immobile eseguito, e per attribuire un congruo e più attinente valore attuale della stessa, si è tenuto conto delle condizioni generali dell'intero fabbricato, delle sue caratteristiche strutturali, della qualità e delle rifiniture interne ed esterne, delle caratteristiche della zona di ubicazione centrale nel centro storico del PRG.

Sono state considerate le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, e le valutazioni attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, II semestre 2025, che prevede per i fabbricati per civili abitazioni il valore minimo di Euro/mq. 790,00 e massimo di Euro/mq. 1.150,00.

Il CTU visto lo stato di conservazione dell'immobile in generale e dell'appartamento al Piano 1 e lo stato del sottotetto al Piano 2, ha considerato congruo prendere a riferimento il valore di Euro/mq. 1.150,00 riferito all'appartamento. Mentre, in riferimento al Piano 2 sottotetto di fatto parte allo stato grezzo, per attribuire il valore congruo, ha applicato la riduzione dell'70% della superficie lorda per l'omogeneizzazione alla superfice commerciale come dalle Norme di riferimento tra le quali UNI 17533 del 2011 e D.P.R. 138/1998, per cui il valore del sottotetto è di euro/mq 345,00 (il 70% di euro 1.150,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene Unico Appartamento Ferentino (FR) in VIA REGINA MARGHERITA 9, piano T-1-2	265,94 mq	1.150,00 €/mq	€ 305.831,00	100,00%	€ 305.831,00
Valore di stima approssimato:					€ 305.830,00

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 03/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Architetto Paolo Venditti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene UNICO** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) in VIA REGINA MARGHERITA 9, Piano T-1-2.
Trattasi di fabbricato ubicato nella parte storica centrale nel Comune di Ferentino in Via Regina Margherita n. 9 (con affaccio anche su Via Consolare). Distinto in Catasto fabbricati al Foglio 89 Particella 816 SUB. 9. E' costituito da un appartamento al Piano 1 con accesso da scala esterna coperta e piccolo androne al Piano Terra e scala interna dal Piano Terra, e con un sottotetto con soffitta e servizi al Piano 2. Dal sopralluogo effettuato il 25 febbraio 2026 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Paolo Giampiero Pastorino, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 3, planimetrie dei rilievi Allegato 5 e foto Allegato 6):
 - appartamento al Piano 1 (altezza interna m. 2,95) con Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 206,45 (inclusa la scala esterna con piccolo androne) e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 165,75 (inclusa la scala esterna con piccolo androne), ed è costituito da ingresso e vano scala interno, studio, letto 2, disimpegno 1, soggiorno-pranzo, cucina-tinello, disimpegno 2, bagno 1, letto 1. Dall'interno della cucina si accede ad una scala interna per andare al sottotetto al Piano 2. I pavimenti della scala d'ingresso, dell'ingresso, dello studio, dei disimpegni 1 e 2, e del soggiorno-pranzo, sono in marmo, mentre quelli della cucina-tinello e dei bagni 1 e 2, sono in ceramica, ed i letti 1 e 2 sono in parquet; in ceramica sono anche i rivestimenti delle pareti della cucina-tinello e dei due bagni. Le finestre sono in legno con persiane lignee; le porte interne sono in legno massello; il portone d'ingresso è in legno di massello; le pareti interne ed i soffitti della cucina-tinello, dei disimpegni 1 e 2, dei letti 1 e 2 e bagni 1 e 2 sono intonacati e tinteggiati mentre quelle del soggiorno-pranzo e dello studio sono rivestite con carta da parati; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. I servizi di elettricità, acqua, gas e telefono sono stati disattivati da diversi anni. È presente l'impianto elettrico e citofonico, e l'impianto idrico e fognario, e l'impianto termico autonomo con caldaia posta nel sottotetto ed è presente anche uno scaldabagno posto nel ripostiglio del vano scala tra la cucina ed il sottotetto.
 - sottotetto uso servizi al Piano 2 (altezze interne minima m. 0,30 alla massima di m. 3,00) con Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 198,30 (incluso il ripostiglio sul vano scala interno) e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 163,75 (incluso il ripostiglio sul vano scala). Nel sottotetto oltre alla prima zona più rifinita vi sono le altre che sono al rustico e dove sono presenti la zona della Centrale Termica ed un serbatoio idrico di emergenza.La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 89 Particella 816, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2, vani 7,5.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: L'immobile esecutato ricade nel centro storico in Zona Omogenea A "di conservazione e risanamento" art. 6 delle N.T.A. del P.R.G. Comunale, che è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 143 del 28.09.1977, approvata dalla competente Sezione di controllo il 18.10.1977. Viste le successive modifiche indicate dalla Sezione Urbanistica Regionale n. 1381/78 del 07.03.1980, con successiva approvazione del Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 07.05.1980, il P.R.G. è stato definitivamente approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 5619 del 21.10.1980. La zona "A" del PRG centro storico rientra tra quelle con i vincoli dell'Art. 136 del D.Lgs 42-2004.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE DI PERIZIA EURO € 305.830,00

BENE UNICO - Appartamento			
Ubicazione:	Ferentino (FR) in VIA REGINA MARGHERITA 9, Piano T-1-2.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 89 Particella 816 Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 vani 7,5.	Superficie	246,11 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è buono, mentre il sottotetto a servizi ha una zona meglio rifinita mentre un'altra è al grezzo.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato ubicato nella parte storica centrale nel Comune di Ferentino in Via Regina Margherita n. 9 (con affaccio anche su Via Consolare), distinto in Catasto fabbricati al Foglio 89 Particella 816 SUB. 9. E' costituito da un appartamento al Piano 1 con accesso da scala esterna coperta e piccolo androne al Piano Terra e scala interna dal Piano Terra, e con un sottotetto con soffitta e servizi al Piano 2. Dal sopralluogo effettuato il 25 febbraio 2026 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Paolo Giampiero Pastorino, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 3, planimetrie dei rilievi Allegato 5 e foto Allegato 6): - appartamento al Piano 2 (altezza interna m. 2,95) con Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 206,45 (inclusa la scala esterna con piccolo androne) e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 165,75 (inclusa la scala esterna con piccolo androne), ed è costituito da ingresso e vano scala interno, studio, letto 2, disimpegno 1, soggiorno-pranzo, cucina-tinello, disimpegno 2, bagno 1, letto 1. Dall'interno della cucina si accede ad una scala interna per andare al sottotetto al Piano 2. I pavimenti della scala d'ingresso, dell'ingresso, dello studio, dei disimpegni 1 e 2, e del soggiorno-pranzo, sono in marmo, mentre quelli della cucina-tinello e dei bagni 1 e 2, sono in ceramica, ed i letti 1 e 2 sono in parquet; in ceramica sono anche i rivestimenti delle pareti della cucina-tinello e dei due bagni. Le finestre sono in legno con persiane lignee; le porte interne sono in legno massello; il portone d'ingresso è in legno di massello; le pareti interne ed i soffitti della cucina-tinello, dei disimpegni 1 e 2, dei letti 1 e 2 e bagni 1 e 2 sono intonacati e tinteggiati mentre quelle del soggiorno-pranzo e dello studio sono rivestite con carta da parati; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. I servizi di elettricità, acqua, gas e telefono sono stati disattivati da diversi anni. È presente l'impianto elettrico e citofonico, e l'impianto idrico e fognario, e l'impianto termico autonomo con caldaia posta nel sottotetto ed è presente anche uno scaldabagno posto nel ripostiglio del vano scala tra la cucina ed il sottotetto. - sottotetto uso servizi al Piano 2 (altezze interne minima m. 0,30 alla massima di m. 3,00) con Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 198,30 (incluso il ripostiglio sul vano scala interno) e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 163,75 (incluso il ripostiglio sul vano scala). Nel sottotetto oltre alla prima zona più rifinita vi sono le altre che sono al rustico e dove sono presenti la zona della Centrale Termica ed un serbatoio idrico di emergenza. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - VERBALE SOPRALLUOGO e DELEGA della PDE (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 2 - COMUNICAZIONI (Aggiornamento al 10/02/2026)
- ✓ N° 3 - Catasto Mappa, Planimetria abitazione e Mappa del 1939 (Aggiornamento al 26/03/2026)
- ✓ N° 4 - Catasto Visure e schede catastali (Aggiornamento al 08/04/2026)
- ✓ N° 5 - PLANIMETRIE dei RILIEVI (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 6 - FOTO dei RILIEVI (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 7 - ACCESSO ATTI COMUNE di FERENTINO (Aggiornamento al 22/04/2026)
- ✓ N° 8-A - CONCESSIONE EDILIZIA con elaborati e AUTORIZZAZIONE SISMICA (Aggiornamento al 22/04/2026)
- ✓ N° 8-B- DEPOSITO PROGETTI ed INTEGRAZIONE (Aggiornamento al 22/04/2026)
- ✓ N° 9 - Atti di provenienza - CONSERVATORIA VISURE (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 10 - Atto di provenienza - ACQUISTO BENI ESECUTATI 1958/12/22 FORM 8822 (Aggiornamento al 20/04/2026)
- ✓ N° 11 - Atto di provenienza - PERMUTA 1960.07.05 FORM 5140 (Aggiornamento al 20/04/2026)
- ✓ N° 12 - Atto di provenienza - COMPRAVENDITA 1970.11.07 FORM 9101 (Aggiornamento al 20/04/2026)
- ✓ N° 13 - Atto di provenienza - SUCCESSIONE G.F. 1978.03.30 FORM 7909 (Aggiornamento al 08/04/2026)
- ✓ N° 14 - Atto di provenienza - IPOTECA VOL. GARANZIA MUTUO 2004.12.17 FORM 9208 (Aggiornamento al 26/03/2026)
- ✓ N° 15 - Atto di provenienza - IPOTECA VOL. GARANZIA MUTUO RETTIFICA 2005.01.12 FORM 158 (Aggiornamento al 30/05/2026)
- ✓ N° 16 - Atto di provenienza - IPOTECA VOL. GARANZIA MUTUO RINNOVAZIONE 2024.11.18 FORM 1976 (Aggiornamento al 30/05/2026)
- ✓ N° 17 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 2025.12.15 FORM 18459 (Aggiornamento al 15/12/2025)
- ✓ N° 18 - Atto di provenienza - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' 2026.02.16 FORM 2088 (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 19 - RELAZIONE PRIVACY (Aggiornamento al 01/06/2026).

