

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarponi Paola

## **Esecuzione Immobiliare 17/2023 del R.G.E. - Integrazione -**

promossa da

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

contro

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

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333

In data 13/04/2024 la scrivente ha depositato la relazione peritale, riservandosi di fornire ulteriori precisazioni a seguito della visione della documentazione ipotecaria richiesta presso la Conservatoria di Frosinone.

Nel seguito della presente le risultanze della suddetta documentazione - resa disponibile dall'Ente il 17/04/2024 - e delle correlate indagini catastali al fine di verificare la titolarità dei beni.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti al debitore per la quota di 1/1 della piena proprietà in virtù di *Atto di donazione notaio Stirpe del 2001 trascritto il 03.07.2001 R.P. 8639* dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nell'atto del 2001 si rileva che i beni risultano pervenuti al donante per successione in morte di [REDACTED] del 1963, successivo *Atto di divisione Notaio Teresa SAMMARCO del 17/01/1965 e per possesso ultraventennale, pacifico ed ininterrotto*.

A fronte della visione del suddetto *Atto del 1965* e dalle ulteriori visure ipo-catastali è emerso che:

- il fabbricato al **BENE N° 1** distinto al N.C.E.U. nel **Foglio 70 PART. 170** è effettivamente pervenuto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di *Atto di divisione Notaio SAMMARCO del 1965*;
- il terreno al **BENE N° 2** distinto al N.C.T. nel **FOGLIO 70 PART. 677** ha assunto l'attuale identificativo a seguito di frazionamento del 14/06/2001 mediante soppressione della PART. 76. Nel medesimo atto del 1965 la PART. 76 risulta assegnata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Pertanto, la titolarità del terreno alla PART. 677 in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, scaturirebbe dal "possesso ultraventennale, pacifico ed ininterrotto".**

### NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO N. 333**  
**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO N. 333**

---

La richiesta del Certificato di destinazione urbanistica inviata dalla scrivente via PEC protocollo n. 6694/2024, è stata evasa dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Ferentino il 16/04/2024 (cfr. all. N°13 – Certificato di destinazione urbanistica).

Visto il P.R.G. in vigore approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e successive varianti i beni in esame ricadono in **zona omogenea Da – ZONA DEI SERVIZI** ed in **Aree di Rispetto**. In **Zona Da** le N.T.A. rimandano a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale del Consorzio ASI di Frosinone allegato al piano del 1973.

Le **Aree di rispetto** comprendono le fasce di rispetto di cimiteri, strade e ferrovie, nelle quali è vietata ogni tipo di costruzione; negli edifici esistenti sono previsti soltanto i lavori di manutenzione. I beni in esame sono interessati dal Vincolo **del S.I.N. – SITI DI INTERESSE NAZIONALE N. 40 "BACINI DEL FIUME SACCO"**.

In tali zone, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i.

Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N.

Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel

D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.

Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procede secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006.

Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.

Dall'indagine svolta dalla scrivente, e dall'esame del PTPR, si riscontra che il bene ricade in **ZONA GRIGIA - Paesaggio degli insediamenti urbani**.

Frosinone, li 22/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Scarponi Paola

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 11 Altri allegati – Atto Notaio STIRPE del 18.06.2001;
- ✓ N° 12 Altri allegati – Atto Notaio SAMMARCO del 17.01.1965;
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333

Immobile al piano terra, distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 70 PART. 170 SUB. 3**, parte di un fabbricato di maggiore consistenza sviluppato su unico livello, sito nel Comune di Ferentino a ridosso del tratto ferroviario Roma/Napoli.

Il lotto è completamente recintato, l'accesso avviene mediante cancello metallico direttamente da via Stazione, su cortile di pertinenza destinato a parcheggio e giardino.

Nel corso del sopralluogo effettuato - stante l'assenza di titoli edilizi - si è rilevato che in difformità dalla cartografia di P.R.G. del 1982, il fabbricato al SUB. 3 presenta una maggiore consistenza.

Le superfici in difformità, poiché non sanabili (nel seguito della presente si calcoleranno gli oneri di demolizione) non saranno considerate nel calcolo della consistenza complessiva.

Completa la proprietà il terreno distinto al N.C.T. dalla PART. 677 (appartenente al debitore esecutato ed oggetto di procedura esecutiva – BENE N° 2) avente consistenza catastale pari a 70 mq. incluso all'interno della recinzione del lotto di cui costituisce parte integrante.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 70, Part. 170, Sub. 3, Categoria A3**

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

Destinazione urbanistica: Visto il P.R.G. in vigore approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e successive varianti i beni in esame ricadono in **zona omogenea Da – ZONA DEI SERVIZI** ed in **Aree di Rispetto**.

In **Zona Da** le N.T.A. rimandano a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale del Consorzio ASI di Frosinone allegato al piano del 1973.

Le **Aree di rispetto** comprendono le fasce di rispetto di cimiteri, strade e ferrovie, nelle quali è vietata ogni tipo di costruzione; negli edifici esistenti sono previsti soltanto i lavori di manutenzione.

I beni in esame sono interessati dal Vincolo **del S.I.N. – SITI DI INTERESSE NAZIONALE N. 40 “BACINI DEL FIUME SACCO”**.

In tali zone, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i.

Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N.

Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.

Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procede secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.

Dall'indagine svolta dalla scrivente, e dall'esame del PTPR, si riscontra che il bene ricade in **ZONA GRIGIA - Paesaggio degli insediamenti urbani**.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333

Terreno distinto al N.C.T. dalla **PART. 677** presenta conformazione planimetrica irregolare e consistenza catastale pari a *70 mq.*; è incluso all'interno della recinzione del fabbricato al BENE N° 1 di cui costituisce parte integrante.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 70, Part. 677, Qualità Seminativo irriguo**

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

Destinazione urbanistica: Visto il P.R.G. in vigore approvato dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 e successive varianti i beni in esame ricadono in **zona omogenea Da – ZONA DEI SERVIZI** ed in **Aree di Rispetto**.

In **Zona Da** le N.T.A. rimandano a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale del Consorzio ASI di Frosinone allegato al piano del 1973.

Le **Aree di rispetto** comprendono le fasce di rispetto di cimiteri, strade e ferrovie, nelle quali è vietata ogni tipo di costruzione; negli edifici esistenti sono previsti soltanto i lavori di manutenzione.

I beni in esame sono interessati dal Vincolo **del S.I.N. – SITI DI INTERESSE NAZIONALE N. 40 “BACINI DEL FIUME SACCO”**.

In tali zone, ogni attività edificatoria che interferisce con le matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acqua di falda), è soggetta a quanto previsto nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i.

Prima dell'avvio dell'iter relativo all'esecuzione di opere edilizie comunque denominate, sul sito in esame, deve essere predisposto un piano di indagini su parametri individuati, con riferimento alla storia del sito ed alle attività ivi svolte, oltre che alle possibili contaminazioni esogene di prossimità e/o generiche relativamente alla storia del S.I.N.

Qualora dalle indagini preliminari non risultino superati i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, C.S.C., previa comunicazione a tutti gli Enti interessati, così come individuati nel D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i., si può dar seguito all'iter autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori secondo la specifica normativa di settore.

Qualora dalle indagini preliminari risultino superamenti C.S.C., anche per un solo parametro, dovranno essere informati il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale autorità procedente, oltre che alla Regione Lazio, all'A.R.P.A. Lazio Frosinone, alla Provincia di Frosinone, al Comune di Frosinone, e procede secondo quanto disposto dagli artt. 242 e ss. del D.lgs. n. 152/2006. Le successive fasi previste dal D.lgs. n° 152/2006 e s.m.i. sono: piano di caratterizzazione, analisi di rischio e bonifica del sito.

Dall'indagine svolta dalla scrivente, e dall'esame del PTPR, si riscontra che il bene ricade in **ZONA GRIGIA - Paesaggio degli insediamenti urbani**.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**