

---

# 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.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 - <b>Bene</b>	
<b>N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	4
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 - <b>Bene</b>	
<b>N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	5
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	8
Precisazioni.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 - <b>Bene</b>	
<b>N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	8
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	9
Stato di occupazione.....	9

<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 - <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	9
Provenienze Ventennali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 - <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	11
Normativa urbanistica.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333 .....	12
Regolarità edilizia.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333.....	12
Stima / Formazione lotti .....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 10/01/2024, il sottoscritto Ing. Scarponi Paola, con studio in Via Licinio Refice, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email [p.scarponi@hotmail.it](mailto:p.scarponi@hotmail.it); PEC [paola.scarponi@ingpec.eu](mailto:paola.scarponi@ingpec.eu) Tel. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Fax \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## 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

L'avviso di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alla parte a mezzo Raccomandata 1 A/R. Il 25/01/2024, giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si recava presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente all'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di custode e professionista delegato del compendio immobiliare pignorato.

Sui luoghi si è rilevata la presenza della moglie del debitore esecutato la quale acconsentiva allo svolgimento delle operazioni peritali. (cfr. all. N°1 – Verbali di sopralluogo)

## DESCRIZIONE

---

### **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.

### **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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**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**

---

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei

registri immobiliari relativa ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio.

Dalla verifica della certificazione notarile, emerge che gli immobili sono pervenuti al debitore mediante atto di donazione del 2001 trascritto il 03.07.2001 R.P. 8639 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La scrivente ha effettuato ulteriori visure ipotecarie al fine di integrare la provenienza attestata nel certificato e verificare la continuità delle trascrizioni ante ventennio; a riguardo si rileva che quanto sopra sarebbe pervenuto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtu' di atto di divisione Notaio Teresa SAMMARCO del 17/01/1965, rep. 269, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 16.02.1965 R.P. 1105 nascente da successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Nonostante la richiesta effettuata presso la Conservatoria ed i numerosi solleciti, ad oggi, non è stato possibile visionare l'atto di divisione al fine di verificare l'effettiva titolarità dei beni in capo al donante.**

## TITOLARITÀ

---

**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**

---

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)

*Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.*

Con atto di donazione del 2001 a rogito notaio STIRPE, trascritto a Frosinone il 03.07.2001 - R.G. 10556, R.P. 8639, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diventa proprietario esclusivo dei beni oggetto di procedura esecutiva.

*La scrivente ha acquisito, presso il competente ufficio del Comune di Ferentino, l'estratto di matrimonio dal quale emerge che il debitore ha contratto matrimonio il 01.09.2001 con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni. (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici/stato di famiglia).*

## CONFINI

---

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

---

La PART. 170 al FOGLIO 70 confina:

- lato N con FERROVIA SP - Tratta Roma/Napoli;
- lato O con la PART. 677 appartenente al debitore esecutato ed oggetto di procedura esecutiva BENE N° 2;
- lato S via Stazione Supino;
- salvo altri.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO N. 333**

---

La PART. 677 al FOGLIO 70 confina:

- lato N con FERROVIA SP - Tratta Roma/Napoli;
- lato E con la PART. 170 appartenente al debitore esecutato ed oggetto di procedura esecutiva BENE N° 1;
- lato S via Stazione Supino;
- salvo altri.

## CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva	280,00 mq	280,00 mq	0,10	28,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,00 mq</b>		

Alla data del sopralluogo sui luoghi di causa la porzione di fabbricato al piano terra risultava così composta: ingresso/corridoio, cucina, ripostiglio, ampio soggiorno, camera e bagno.

Dal soggiorno, una porta a scomparsa, conduce in un ulteriore ambiente destinato a camera con annesso piccolo bagno. Lungo il fronte principale, lato Ovest, è stato realizzato un portico in legno lamellare.

Come rappresentato al precedente paragrafo, in base alla cartografia di PRG - stante l'assenza di titoli edilizi – nel calcolo della consistenza complessiva verrà considerato unicamente il corpo originario rappresentato da: ingresso/corridoio, cucina, ripostiglio e bagno. Le superfici in ampliamento, poiché non sanabili, dovranno essere demolite.

Esternamente una corte esclusiva di consistenza catastale pari a circa 280 mq. lambisce il lato Nord/Ovest ed unitamente alla PART. 677 (BENE N° 2) è destinata a viale di accesso, parcheggio e giardino. *Una piccolissima parte di corte, di circa 5/6 mq., a confine con il fabbricato risulta attualmente chiusa mediante cancello metallico.*

Tutto quanto sopra descritto è desumibile dalla documentazione fotografica allegata (cfr. all. N°3 - Doc. fotografica).

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO N. 333

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	70,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,00 mq</b>		

Terreno di consistenza catastale pari a 70 mq. destinato a viale di accesso e giardino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 170, Zc. 2 Categoria A3 Cl.10, Cons. 6 vani Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 18/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 170, Zc. 2 Categoria A3 Cl.10, Cons. 6 vani

		Rendita € 350,00 Piano Terra
Dal 18/06/2001 al 10/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 170, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.10, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano Terra
Dal 10/06/2011 al 23/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 170, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.10, Cons. 6 vani Superficie catastale 155 mq Rendita € 356,36 Piano Terra

Per completezza si riportano ulteriori dati catastali (Cfr. all. N°4 - Certificati catastali):

- *VARIAZIONE del 18/06/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 2319.1/2001)*
- *AMPLIAMENTO del 10/06/2011 (n.16611.1/2011) immobile assume attuale identificativo catastale*
- *VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO N. 333**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 14/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 70, Part. 76 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 70 Reddito dominicale € 6,15 Reddito agrario € 4,02
Dal 14/06/2001 al 18/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 70, Part. 677 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 70 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,50
Dal 18/06/2001 al 23/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 70, Part. 677 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 70 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,52

Per completezza si riportano ulteriori dati catastali (cfr. all. N°4 - Certificati catastali):

- *FRAZIONAMENTO del 14/06/2001 la particella assume l'attuale identificativo catastale.*

### **DATI CATASTALI**

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	170	3		A3	10	6 vani	155 mq	356,36 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

All' esito del sopralluogo effettuato sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. all. N°5 - Planimetria catastale).

Dette difformità richiederanno l'aggiornamento dell'attuale planimetria, previa regolarizzazione urbanistica delle porzioni abusive; il costo da sostenere per l'aggiornamento della stessa è stimato in circa € 750,00, ripartiti in:

- Spese Tecniche comprensivo di Oneri di legge € 700,00;
- Diritti erariali per aggiornamento DOCFA € 50,00.

**Totale somme per aggiornamento catastale: € 750,00**

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO N. 333

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
70	677				Seminativo irriguo	2	00 00 70 mq	0,92 €	0,52 €	

### PRECISAZIONI

#### 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

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativa ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio.

Dalla verifica della certificazione notarile, emerge che gli immobili sono pervenuti al debitore mediante atto di donazione del 2001 trascritto il 03.07.2001 R.P. 8639 da [REDACTED].

La scrivente ha effettuato ulteriori visure ipotecarie al fine di integrare la provenienza attestata nel certificato e verificare la continuità delle trascrizioni ante ventennio; a riguardo si rileva che quanto sopra sarebbe pervenuto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtu' di atto di divisione Notaio Teresa SAMMARCO del 17/01/1965, rep. 269, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 16.02.1965 R.P. 1105 nascente da successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Nonostante la richiesta effettuata presso la Conservatoria ed i numerosi solleciti, ad oggi, non è stato possibile visionare il titolo al fine di verificare l'effettiva titolarità dei beni in capo al donante.**

### STATO CONSERVATIVO

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

Alla data dei sopralluoghi l'immobile si presentava, internamente ed esternamente, in stato di conservazione e manutenzione, buono.

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO N. 333

Terreno utilizzato come viale di ingresso e giardino.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di donazione del 2001, si è riservato il diritto di attingere acqua dal pozzo ubicato sulla corte della particella in esame.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO N. 333**

---

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

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

---

Il fabbricato consta di struttura portante in muratura con copertura a falde e soprastante manto di tegole.

L'altezza interna utile dei vari ambienti è pari a circa ml. 2,50 - 2,70.

Le finestre sono in legno così come le porte interne ed il portone di ingresso. I rivestimenti interni di bagno e cucina sono in ceramica, i pavimenti interni in ceramica tipo gres. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e funzionanti, tuttavia non è stata riscontrata alcuna documentazione riguardante la loro realizzazione a norma di legge.

L'impianto di riscaldamento è a GPL con serbatoio ubicato sulla corte esterna.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO N. 333**

---

Terreno di conformazione planimetrica irregolare e consistenza catastale pari a *70 mq.*; è incluso all'interno della recinzione del lotto al BENE N° 1 di cui costituisce parte integrante.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

## **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**

---

### **Porzione d'immobile FOGLIO 70 PART. 170 SUB. 1**

All'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'appartamento risulta occupato dal debitore esecutato unitamente alla sua famiglia come abitazione.

***La scrivente ha acquisito presso il competente ufficio del Comune di Ferentino, il certificato di residenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal quale emerge l'iscrizione del debitore presso altro indirizzo; nello specifico in Via Stazione n. 162.*** (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici)

### **Terreno FOGLIO 70 PART. 677**

Terreno incluso all'interno della recinzione del fabbricato al BENE N°1 di cui costituisce parte integrante.

### **DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE**

Per completezza di elaborazione si è determinato il valore locativo dell'appartamento all'attualità, effettuando una attenta analisi del mercato immobiliare; rilevando, nella fattispecie, quotazioni di locazioni di immobili ubicati a Ferentino aventi caratteristiche similari.

Si è inoltre consultata la banca dati OMI, che per zone limitrofe suggerisce valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a: abitazioni civili *€/mq 2,90 – 4,10.*

I valori reperiti dalle indagini dirette (operatori del settore), risultano piuttosto in linea con i valori OMI. Per quanto sopra, a parere della scrivente, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad *€ 3,50.*

Il valore locativo del fabbricato sarà così determinato:

- mq. 48,00 (SUL) x € 3,00/mq = in c.t. **€ 145,00 mensili** – in c.t. **€ 1.740,00 annuali.**

Il suddetto importo comprende anche la corte a servizio del fabbricato ed il terreno alla **PART. 677 – BENE N° 2.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/07/2001</b> al <b>22/03/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marina STIRPE	18/06/2001	48548/7844	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II.	03/07/2001	10556	8639
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone, nonché dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore procedente relativamente alla provenienza dei beni oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

- 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.

La formalità è relativa all'immobile distinto al N.C.E.U. nel Foglio 70 part. 170 sub. 2 attuale sub. 3 a seguito di variazione catastale del 2011. Il donante, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è riservato il diritto di attingere acqua a mezzo di pompa elettrica e/o con altro mezzo idoneo, dal pozzo esistente sulla corte del fabbricato al foglio 70, n. 170 sub 2.

*Quanto sopra è pervenuto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtu' di atto di divisione Notaio Teresa SAMMARCO del 17/01/1965, rep. 269, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 16.02.1965 R.P. 1105 nascente da successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduto a Ferentino il 03/01/1963).*

**Nonostante la richiesta effettuata presso la Conservatoria ed i numerosi solleciti, ad oggi, non è stato possibile visionare l'atto di divisione al fine di verificare l'effettiva titolarità dei beni in capo al donante.**

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO N. 333**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/07/2001</b> al <b>22/03/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marina STIRPE	18/06/2001	48548/7844	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II.	03/07/2001	10556	8639
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone, nonché dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore procedente relativamente alla provenienza dei beni oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

- 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.

Quanto sopra è pervenuto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in vertu' di atto di divisione Notaio Teresa SAMMARCO del 17/01/1965, rep. 269, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 16.02.1965 R.P. 1105 nascente da successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduto a Ferentino il 03/01/1963).

**Nonostante la richiesta effettuata presso la Conservatoria ed i numerosi solleciti, ad oggi, non è stato possibile visionare l'atto di divisione al fine di verificare l'effettiva titolarità dei beni in capo al donante.**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**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**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 30/09/2011  
Reg. gen. 18836 - Reg. part. 2576  
Quota: 1/1  
Importo: € 196.506,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.253,27  
Percentuale interessi: 10,437 %  
Rogante: Notaio Francesco RAPONI  
Data: 29/09/2011  
N° repertorio: 47918/21746

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 09/02/2023  
Reg. gen. 2940 - Reg. part. 2064  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

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

---

La scrivente, con pec protocollo n. 0006694/2024, ha richiesto presso il competente ufficio del Comune di Ferentino, il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di procedura esecutiva. La richiesta, nonostante i numerosi solleciti, non è ancora stata evasa dall'Ente.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA STAZIONE SUPINO N. 333**

---

La scrivente, con pec protocollo n. 0006694/2024, ha richiesto presso il competente ufficio del Comune di Ferentino, il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di procedura esecutiva. La richiesta, nonostante i numerosi solleciti, non è ancora stata evasa dall'Ente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

---

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, a seguito di regolare richiesta inviata via pec registrata al protocollo generale dell'Ente al n. 4695/2024, è emerso che per il fabbricato in esame non risultano atti di natura Urbanistico-Edilizia; **pertanto, non è possibile accertare la regolarità del cespite.** (cfr. all. N°7 – Nota Comune di Ferentino)

Nel corso del sopralluogo effettuato sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e la cartografia di PRG del 1982 riguardanti una maggiore consistenza del fabbricato.

Come rappresentato nel precedente paragrafo, dovrà essere prevista la demolizione delle porzioni in ampliamento riguardanti: soggiorno, due camere, il bagno oltre al portico esterno, con rimessa in pristino dello stato dei luoghi alla situazione quo ante.

Si rileva, inoltre, che sul lotto sono presenti delle tettoie per il ricovero di attrezzi (realizzate lungo il confine con la Ferrovia) per le quali saranno computati gli oneri di rimozione.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, in via cautelativa salvo ulteriori opere che dovessero essere necessarie nel corso dei lavori attualmente non computabili, risulta così ripartito:

- Demolizioni e ricostruzioni = 20.000,00
- C.I.L.A. in Sanatoria = € 1.200,00
- Spese Tecniche = € 1.800,00

**Totale somme per regolarizzazione urbanistica: € 23.000,00.**

### ***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.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **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)**

Valore di stima del bene: **€ 43.200,00**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune e la vicinanza con le arterie che collegano ai comuni limitrofi ed al Capoluogo;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere produttivo;
- l'età dell'immobile;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- i lavori da svolgere al fine di ripristinarne la legittimità;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio; per l'area di interesse, l'OMI non suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione vista la prevalenza di attività produttive.

Al fine di individuare un parametro di stima si prenderà a riferimento il valore della zona limitrofa: R5 Extraurbana/COLLI, BAGNI ROANA, l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a:

- *abitazioni civili €/mq 470,00 – 680,00.*

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Per quanto sopra, viste le caratteristiche degli immobili, l'ubicazione a ridosso del tratto ferroviario, i lavori da eseguirsi ai fini della legittimità urbanistica; considerando inoltre il particolare periodo economico negativo e vigente da diversi anni, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad € 450,00.

Il valore finale del fabbricato sarà così determinato:

**Vm = 96,00 mq. x 450,00 €/mq. = € 43.200,00.**

- **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)**

Valore di stima del bene: **€ 3.500,00**

Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale dei terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento, in un determinato momento storico.

La scrivente, si è riferita a prezzi di mercato evinti mediante indagine in loco presso operatori del settore; detti valori sono stati rapportati alle caratteristiche del terreno in esame.

In considerazione di quanto sopra, considerando la modesta estensione del lotto, la conformazione ed ubicazione, oltre che il beneficio che apporta alla corte del SUB.3, considerando, inoltre, il particolare periodo economico, la scrivente ha ritenuto opportuno considerare un valore medio di compravendita pari a circa € 50,00/mq.

**Vm = 70,00 mq. x 50,00 €/mq. = € 3.500,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333	96,00 mq	450,00 €/mq	€ 43.200,00	100,00%	€ 43.200,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Ferentino (FR) - Via Stazione Supino n. 333	70,00 mq	50,00 €/mq	€ 3.500,00	100,00%	€ 3.500,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 46.700,00</b>

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri aggiornamento catastale	750,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	23.000,00	€
<b>TOTALE</b>	<b>23.750,00</b>	<b>€</b>

Valore di stima risulta pari a: € 46.700,00 - € 23.750,00 = € 22.950,00

**Valore finale di stima in c.t.: € 23.000,00**

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 12/04/2024

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