

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pistilli Fabio,

Esecuzione Immobiliare 117/2024 del R.G.E.

Promossa da:

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

Contro:

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



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Ing. Pistilli Fabio, con studio in Via Marittima, 58 - 03100 - Frosinone (FR), email fabiopist@gmail.com, PEC fabio.pistilli@ingpec.eu, Tel. 347 7936290, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in stessa data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Colle Rosati, 27c
(Coordinate Geografiche: 41.679918, 13.213481)

DESCRIZIONE

A seguito di regolare comunicazione di sopralluogo (vedi Allegato 2), in data 08/03/2025 è stato effettuato l'accesso al bene oggetto della presente perizia, alla presenza del Sig. **** Omissis ****, fratello del debitore esecutato e da quest'ultimo formalmente delegato.

Successivamente, in data 12/05/2025, si è svolto un incontro con il Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, finalizzato alla verifica e alla discussione di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, al quale egli non aveva potuto partecipare per inderogabili impegni di lavoro. Si allegano, a tal riguardo, i verbali redatti in entrambe le date (vedi Allegati 3a e 3b).

Il fabbricato civile oggetto di pignoramento è ubicato nella campagna del Comune di Ferentino, in Via Colle Rosati n. 27C, località Tofe, a breve distanza dal Parco Molazzete.

Nella documentazione rinvenuta e nelle visure catastali, l'indirizzo dell'immobile risulta altresì indicato come Via Tofe Vado del Cerro; tuttavia, dalle verifiche effettuate e dalla conferma del debitore residente, si ritiene corretta l'indicazione di Via Colle Rosati.

Il bene si sviluppa su due livelli fuori terra (piano strada e piano primo) e consiste in una porzione di un fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza, complessivamente suddiviso in tre distinte unità immobiliari, ciascuna dotata di accesso autonomo direttamente dall'esterno. Le restanti due unità risultano intestate a parenti del debitore esecutato.

All'esterno, fa parte integrante del bene anche un locale ad uso deposito, adibito a rimessa agricola, ubicato nell'area di pertinenza.

L'intero corpo di fabbrica è circondato da terreno di pertinenza, in parte agricolo e in parte piantumato, prevalentemente pianeggiante. Tale terreno, non recintato, non consente l'individuazione certa dei confini della proprietà rispetto ai fondi limitrofi.

Sul fronte del fabbricato è presente un'area adibita a parcheggio, realizzata su terreno brecciato e priva di pavimentazione asfaltata.

Il fabbricato, come documentato nel report fotografico allegato (vedi Allegato 1), si presenta in condizioni generali di buona conservazione, pur in assenza di rifiniture esterne di pregio e di tinteggiatura delle facciate. Inoltre:

- La vendita del bene non è soggetta ad IVA.
- Per l'immobile in oggetto non è stato necessario alcun accesso forzoso.
- L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata – in tutto o in parte – con risorse pubbliche, né risultano vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Colle Rosati, 27c

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella documentazione depositata agli atti della presente procedura esecutiva risultano presenti l'atto di pignoramento immobiliare (vedi Allegato n. 4), la certificazione notarile (vedi Allegato n. 5) e la nota di trascrizione del pignoramento (vedi Allegato n. 17). In relazione alla restante documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., si è provveduto autonomamente al reperimento delle necessarie informazioni e atti tecnico-amministrativi utili ai fini estimativi.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito dell'analisi della documentazione rinvenuta, sono emerse le seguenti informazioni, che delineano la situazione patrimoniale e familiare del soggetto esecutato:

1. Estratto dell' Atto di Matrimonio (Allegato n. 12):

Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che il signor **** Omissis **** e la signora **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il 4 luglio 2010, a Ferentino (FR), come registrato al numero 18 del Registro degli Atti di Matrimonio. Tuttavia, l'estratto non specifica esplicitamente quale regime patrimoniale abbiano scelto i coniugi. In mancanza di indicazioni contrarie, si applica automaticamente il regime di comunione legale dei beni, come stabilito dalla normativa italiana, salvo una specifica dichiarazione di separazione dei beni.

2. Atto Notarile di Donazione (Allegato n. 11):

Nell'atto notarile di donazione, stipulato il 3 dicembre 2012, emergono informazioni rilevanti riguardo al regime patrimoniale. **** Omissis **** dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni. Questo implica che, almeno per quanto riguarda i beni oggetto di donazione, si è in presenza di un regime patrimoniale di comunione dei beni, che prevede che i beni acquisiti durante il matrimonio siano di proprietà comune, salvo diversa disposizione.

In conclusione, dall'analisi delle informazioni a disposizione, risulta che il signor **** Omissis **** e sua moglie sono sposati in regime di comunione legale dei beni.



CONFINI

Il fabbricato per civile abitazione è circondato da una corte di pertinenza esclusiva, oltre la quale confina con le seguenti particelle catastali:

- a ovest con la particella 148,
- a nord-est con la particella 578,
- a sud-ovest con la particella 579,
- a sud-est con le particelle 70 e 345.

Tutte le particelle sopra indicate risultano essere terreni agricoli non edificati.

L'abitazione più vicina si trova a circa 50 metri a est, ed è ubicata su terreno corrispondente alla particella 375. Il fabbricato risulta suddiviso in tre unità immobiliari distinte, ciascuna identificata da un proprio subalterno catastale. Il bene oggetto di pignoramento corrisponde al Subalterno n. 2 e confina internamente con i Subalterni nn. 1 e 3, che costituiscono le restanti porzioni del medesimo edificio. Il locale deposito esterno, facente parte integrante della consistenza pignorata (Subalterno n. 2), è una porzione di un fabbricato rurale la cui rimanente parte risulta associata al Subalterno n. 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	15,50 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,80 m	PT
Disimpegno 1	35,00 mq	48,00 mq	0,5	24,00 mq	2,80 m	PT
Ingresso	5,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	2,80 m	PT
Portico	33,00 mq	44,00 mq	0,3	13,20 mq	2,80 m	PT
Vano scale	13,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	2,80 m	PT
Bagno 1	3,50 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,80 m	PT
Deposito	79,20 mq	94,00 mq	0,5	47,00 mq	3,10 m	PT
Vano scale	10,00 mq	12,00 mq	0,5	6,00 mq	2,85 m	P1
Ripostiglio	4,10 mq	5,00 mq	0,5	2,50 mq	2,85 m	P1
Disimpegno 2	9,00 mq	11,00 mq	0,5	5,50 mq	2,85 m	P1
Letto 1	19,50 mq	21,50 mq	1	21,50 mq	2,85 m	P1
Letto 2	15,40 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,85 m	P1
Letto 3	10,30 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,85 m	P1
Bagno 2	6,80 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	2,85 m	P1
Terrazza	126,00 mq	140,00 mq	0,2	28,00 mq	0,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				226,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pur disponendo di accesso diretto ed esclusivo dall'esterno, l'unità immobiliare identificata al Subalterno n. 2 non risulta facilmente né economicamente frazionabile in ulteriori porzioni autonome. Un'eventuale suddivisione comporterebbe, infatti, la necessità di una completa revisione della distribuzione interna degli spazi e dei servizi, con interventi di ristrutturazione significativi sotto il profilo economico, tali da rendere l'operazione non conveniente.

Fa parte integrante della consistenza pignorata anche un fabbricato esterno, internamente suddiviso in tre locali, identificati nell'elenco delle superfici catastali come deposito, rimessa e cantina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/08/2012 al 03/12/2012	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 358, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10,5 vani Rendita € 813,42 Piano T-1
Dal 03/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 358, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10,5 Rendita € 813,42 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 01/05/2025	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 358, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10,5 Superficie catastale 275 mq Rendita € 813,42 Piano T-1

La visura catastale è inclusa tra gli allegati (vedi Allegato n. 9).

Sono annotazioni riportate nella visura catastale, le seguenti:

- Variazione per regolarizzazione catastale degli immobili del 21/08/2012
- Variazione di classamento del 20/03/2013
- Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	358	2	2	A2	6	10,5 vani	226 mq	813,42 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stata verificata la corrispondenza catastale dei fabbricati rilevando la sostanziale aderenza tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

L'immobile identificato al Subalterno 2 del fabbricato per civile abitazione è pervenuto al debitore nella sua originaria consistenza e, nel corso del tempo, non è stato oggetto di frazionamenti, modifiche catastali né di cessione parziale a terzi.

Fanno parte integrante del bene anche le pertinenze esterne, tra cui si segnala un locale adibito a rimessa agricola, ubicato in prossimità del corpo principale di fabbrica.

PATTI

Non sussistono patti in essere quali, ad esempio, contratti di locazione, essendo il bene attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

Internamente, lo stato conservativo dell'immobile è più che buono, con alcune piccole tracce di umidità riscontrabili in alcune stanze, ma nel complesso la struttura appare ben tenuta, tinteggiata e pulita al piano terra. Al piano superiore, si rilevano alcune piccole infiltrazioni, attribuibili a fattori fisiologici tipici di abitazioni, soprattutto in quelle situate in zone rurali. Le rifiniture interne sono di buona qualità, con porte e infissi di recente realizzazione e le superfici pavimentate e maiolicate ben conservate.

Esternamente, come già anticipato, il fabbricato non presenta segni di usura o lesioni particolari e appare integro, sebbene privo di tinteggiatura esterna uniforme su tutta la struttura. Il terrazzo al piano superiore non è rivestito né pavimentato, ma si presenta in condizioni grezze.

La mancanza di elementi di rifinitura di pregio, l'assenza di tinteggiatura uniforme e la carente rifinitura del terrazzo contribuiscono ad abbassare la percezione estetica complessiva dell'immobile. Tuttavia, non si segnalano segni evidenti di degrado, ma solo normali fenomeni di invecchiamento.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato, identificato al Subalterno 2 della particella 358, costituisce una porzione di un fabbricato civile, all'interno del quale i Subalterni 1 e 3 rappresentano ulteriori due porzioni indipendenti, intestate a soggetti terzi. La corte che circonda il fabbricato è prevalentemente costituita da terreno non recintato, per il quale non è visivamente possibile individuare con precisione i confini di proprietà.

Le tre unità abitative condividono, inoltre, una fossa Imhoff comune per la gestione delle acque nere provenienti dai rispettivi bagni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di donazione del 3/12/2012 è emersa la presenza di una servitù di passaggio, registrata e trascritta, a favore della proprietà confinante. Il proprietario confinante ha quindi diritto di transitare attraverso la corte del fabbricato per accedere alla propria proprietà. Per quanto riguarda l'immobile identificato con il Subalterno n. 2, bene pignorato, non risulta alcuna interclusione. Non è pertanto necessaria una servitù di passaggio, poiché il bene è direttamente accessibile dalla strada comunale che serve l'intero fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le informazioni riportate di seguito sono state estrapolate dalla documentazione edilizia ottenuta presso il Comune di Ferentino, a seguito di specifica richiesta di accesso agli atti (vedi Allegati n. 13 e 14) riferita all'immobile sito in località Via Colle Rosati (foglio 36, particella 358). È stato inoltre effettuato un sopralluogo tecnico volto a verificare lo stato di fatto dell'immobile e la corrispondenza con quanto riportato nella documentazione acquisita.

Caratteristiche costruttive del fabbricato civile

Le caratteristiche costruttive descritte sono contenute nel certificato di idoneità statica e sismica rilasciato in data 16/09/1997, nonché nella documentazione tecnica predisposta per l'ottenimento della sanatoria edilizia, presentata a seguito di interventi di ampliamento realizzati in assenza di autorizzazione.

Il fabbricato, ad uso civile, presenta una struttura mista, giudicata collaudabile e idonea sotto il profilo statico e sismico. Le fondazioni sono realizzate parte "a sacco" e parte mediante cordolo continuo in conglomerato cementizio armato, su sottostante magrone. Le strutture verticali portanti sono costituite da elementi in cemento armato e muratura ordinaria realizzata con pietrame, blocchi di tufo e di cemento, squadri e pieni, assemblati con malta bastarda di idoneo spessore. I solai sono del tipo misto in laterocemento, ben ancorati a travi e cordoli in c.a.

La copertura è interamente costituita da una terrazza piana, correttamente coibentata e impermeabilizzata. La scala interna è del tipo a sbalzo, realizzata in cemento armato con gradini rifiniti in marmo. I balconi sono in conglomerato cementizio armato alleggerito con pignatte in laterizio. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati di laterizio posati "a coltello", gli intonaci sono di tipo civile a tre strati all'interno e a sabbia e cemento all'esterno, con finiture interne in idropittura.

I pavimenti degli ambienti principali risultano in ceramica, mentre quelli di cucina e bagni sono in piastrelle di semi gres, con rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato lasciato al naturale; gli infissi esterni sono in alluminio.

L'edificio risulta dotato degli impianti idrico, elettrico, termico e igienico-sanitario. Lo smaltimento dei reflui è garantito tramite una fossa settica a tenuta, soggetta a svuotamento periodico. I lavori di costruzione risultano ultimati nell'anno 1982.

Caratteristiche costruttive del deposito / rimessa agricola

Il manufatto è costituito da un deposito/rimessa a un solo piano fuori terra, realizzato con struttura portante in muratura di blocchi cementizi intonacati all'interno e lasciati al grezzo all'esterno. La copertura è a falda unica con inclinazione verso la parte posteriore, costituita da pannelli ondulati in lamiera metallica zincata, appoggiati su travi orizzontali in profilato metallico.

L'accesso avviene tramite due portoni metallici a battente, di ampie dimensioni, posizionati sul fronte principale, verniciati ma parzialmente ossidati. L'interno è privo di finiture, con pavimentazione in calcestruzzo grezzo e soffitto intonacato. L'ambiente è utilizzato per il deposito di attrezzature, materiali e oggetti vari, ed è presente un camino in muratura destinato presumibilmente all'uso saltuario.

L'impianto elettrico è di tipo superficiale e risulta privo di canalizzazione a norma, mentre non sono presenti impianti idrici sanitari, termici o tecnologici di altro tipo.

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato, il quale vi dimora insieme alla moglie e ai figli.

ASTE GIUDIZIARIE®
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1975 al 03/12/2012	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** proprietario per 1/1	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mauro Marè	23/09/1975	22985	3231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone		11298	10228
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/2012 al 01/05/2025	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** proprietario per 1/1	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Franco	03/12/2012	59403	22834
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	13/12/2012	23282	18292
		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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - donazione accettata**
Trascritto a Frosinone il 13/12/2012
Reg. gen. 23282 - Reg. part. 18292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 19/09/2024
Reg. gen. 16921 - Reg. part. 13714
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi delle tavole del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, con particolare riferimento alla Tavola 31 del P.T.P.R. Regione Lazio all'interno del quale ricade il fabbricato, bene staggiato, risulta quanto segue:

- Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) - ai sensi degli articoli 135, 143 e 156 del D.Lgs 42/2004, l'immobile è inserito nel territorio definito come "paesaggio agrario di valore".
- Tavola B (Beni paesaggistici) - l'immobile non ricade in alcuna area di particolare valore paesaggistico.
- Tavola C (Beni del patrimonio naturale e culturale) - l'immobile non è inserito in alcuna area rilevante per beni naturali o culturali.

Ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Ferentino, l'immobile ricade interamente in area agricola (Zona Ea - Espansione agricola; vedi Allegato n. 15).

Pertanto, da quanto emerso dall'analisi, si può concludere che l'immobile è ubicato in una zona rurale, classificata come agricola, senza vincoli specifici di tipo storico, alberghiero, naturalistico o paesaggistico. Pertanto, il fabbricato risulta privo di vincoli di tutela e può essere utilizzato in base alla normativa urbanistica vigente per la zona rurale di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Descrizione generale

L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Ferentino (FR), in Via Colle Rosati, 27c, ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 36, particella 358, subalterno 2. Esso costituisce porzione di un fabbricato civile che comprende attualmente anche i subalterni 1 e 3. Fa parte del compendio pignorato anche un locale accessorio, adibito a rimessa agricola, situato nelle immediate vicinanze del fabbricato principale e ricompreso nella corte pertinenziale. Per tale fabbricato accessorio non risultano titoli edilizi agli atti comunali.

Storia autorizzativa

Dalla documentazione edilizia acquisita mediante accesso agli atti presso il Comune di Ferentino, è emerso che il fabbricato residenziale ha origine da un nucleo preesistente realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza (donazione del 2012). In data 08/11/1975 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 442/472 per lavori di ampliamento e sopraelevazione. Successivamente, in data 01/04/1986, fu perfezionata la domanda di condono edilizio, da cui derivò il rilascio della concessione in sanatoria n. 1072 del 23/02/1998, per opere difformi rispetto alla licenza del 1975.

Oltre quanto descritto, non risultano ulteriori titoli edilizi depositati o approvati dopo il 1998.

Le evoluzioni del fabbricato sono schematicamente riportate nell'Allegato 8b, nel quale è possibile osservare l'evoluzione del fabbricato nel corso degli anni ed i titoli autorizzativi che lo hanno accompagnato, una rappresentazione grafica dello stato attuale, della suddivisione in subalterni, della porzione di fabbricato regolare ai sensi dell'ultimo titolo autorizzativo ottenuto e degli ampliamenti dei quali non sono rinvenuti titoli edilizi. Riguardo il locale accessorio (rimessa agricola), la medesima richiesta di documentazione presso l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato l'assenza totale di titoli edilizi e di domande di condono.

Stato attuale

In occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 08/03/2025, si è potuto accertare che lo stato attuale dei luoghi non corrisponde ai progetti edilizi approvati, l'ultimo dei quali, in ordine cronologico, è rappresentato dalla concessione in sanatoria n. 1072 del 23/02/1998. L'immobile risulta invece conforme unicamente alla planimetria catastale aggiornata (inserita in Allegato n. 8a alla presente perizia), che si ricorda non ha valore autorizzativo ai fini urbanistico-edilizi.

Si premette che il bene staggito oggetto della presente perizia non comprende l'intero fabbricato civile, ma solo una porzione di esso. L'immobile, infatti, risulta attualmente suddiviso in tre unità immobiliari distinte, ciascuna dotata di accesso autonomo, ma costituenti nel complesso un unico fabbricato. La presente valutazione riguarda esclusivamente l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati come Subalterno n. 2, intestata al debitore esecutato.

Nel descrivere, pertanto, le difformità riscontrate tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi, si precisa che il riferimento è limitato alla sola porzione identificata con il Sub. 2. Le principali difformità rilevate sono le seguenti:

- La copertura risulta realizzata come lastrico solare, in difformità al progetto autorizzato che prevedeva un tetto a doppia falda;
- Al piano terra si rileva la presenza di un vano cucina aggiunto e di un porticato antistante l'ingresso principale. Una porzione di quest'ultimo è stata trasformata in un ingresso chiuso che precede il soggiorno.
- Al piano superiore, si osserva un ampio terrazzo corrispondente alla parte superiore del porticato descritto, il quale si estende anche lungo il lato del fabbricato, al di sotto del quale si colloca la cucina sopra menzionata;
- Sempre al piano superiore, il locale attualmente indicato come "Letto 3" era originariamente parte di un ambiente più ampio, da cui è stato ricavato — mediante tramezzatura — un ulteriore vano che oggi ricade nel Sub. 1.

Regolarizzazione edilizia

A seguito di un confronto con i tecnici del Comune di Ferentino, è stato confermato che le opere abusive sopra descritte non sono suscettibili di sanatoria, né per il fabbricato residenziale né per il locale ad uso rimessa agricola. Tale impossibilità è dovuta sia alla natura e alla consistenza degli abusi realizzati, sia alla mancanza di fondi agricoli di supporto.

Si ricorda, infatti, che in zona agricola la possibilità di sanare nuove volumetrie a uso abitativo è subordinata al possesso di superfici fondiari di adeguata estensione, da calcolare secondo specifici coefficienti di rapporto tra superficie fondiaria e volume edificabile. Nel caso in esame, è stato verificato che tale condizione non risulta soddisfatta.

Pertanto:

- solo una porzione interna del fabbricato risulta conforme al volume assentito;
- per quanto riguarda il fabbricato civile, tutte le ulteriori volumetrie sono abusive e non legittimabili, tra cui il terrazzo sovrastante il porticato, il locale ingresso e la cucina;
- anche il locale deposito (rimessa agricola) è da considerarsi interamente abusivo.

L'unica soluzione tecnicamente ammissibile, ai fini del ripristino della legalità urbanistico-edilizia, è la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato originario dei luoghi. Tuttavia, trattandosi di un intervento non marginale, ma relativo a una percentuale significativa del fabbricato, tale operazione potrebbe compromettere la stabilità dell'intero organismo edilizio, rendendo l'intervento tecnicamente complesso e particolarmente oneroso.

Per la natura dell'intervento e per le possibili complicazioni, non è possibile prevederne con ragionevole certezza l'esito, e dunque la sua eseguibilità concreta non è valutabile nell'ambito della presente relazione.

Si segnala inoltre, per completezza, che ai sensi dell'art. 7 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (oggi trasfuso nell'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), in caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, le opere abusive possono essere acquisite di diritto al patrimonio comunale. Tuttavia, nella prassi, questa eventualità è estremamente rara.

Infine, si evidenzia che il Comune di Ferentino non prevede strumenti di monetizzazione degli abusi edilizi, ovvero non consente il pagamento di sanzioni in luogo della demolizione.

Valutazioni finali

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si conclude che l'immobile:

- non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Ferentino;
- non è regolarizzabile, salvo demolizioni importanti;
- tali demolizioni stravolgerebbero l'attuale configurazione e risultano difficilmente realizzabili e onerose.

Per completezza, in allegato alla presente perizia (vedi Allegato n. 18) viene comunque fornito un calcolo analitico dei costi di demolizione, sia per le volumetrie aggiuntive del fabbricato residenziale, sia per il locale accessorio (rimessa agricola), al fine di offrire a chi legge un quadro completo e attendibile della situazione edilizia e delle sue implicazioni economiche.

Si ribadisce nuovamente che, per le ragioni tecniche e strutturali precedentemente illustrate, tale soluzione risulta di difficile attuazione, al limite della sua concreta opportunità e fattibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato, di cui il bene pignorato costituisce una porzione, è un edificio civile di proprietà privata e non si configura come condominio. Non risultano pertanto presenti oneri di tipo condominiale.

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

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Colle Rosati, 27c

A seguito di regolare comunicazione di sopralluogo (vedi Allegato 2), in data 08/03/2025 è stato effettuato l'accesso al bene oggetto della presente perizia, alla presenza del Sig. **** Omissis ****, fratello del debitore esecutato e da quest'ultimo delegato. Successivamente, in data 12/05/2025, si è tenuto un incontro con il Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, finalizzato a verificare e discutere quanto rilevato durante il sopralluogo, al quale non aveva potuto partecipare per inderogabili impegni di lavoro. Si allegano a tal riguardo i verbali redatti in tali date (vedi Allegati 3a e 3b). Il fabbricato civile è ubicato nella campagna del Comune di Ferentino, in Via Colle Rosati 27C, località Tofe, a breve distanza dal Parco Molazzete. Il bene pignorato si sviluppa su due livelli fuori terra (piano strada e piano primo) e consiste in una porzione di un fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza, complessivamente suddiviso in tre distinte unità immobiliari, ciascuna dotata di accesso autonomo direttamente dall'esterno. La proprietà delle restanti due unità è intestata a parenti del debitore esecutato. Esternamente, fa parte integrante della consistenza del bene anche un locale deposito adibito a rimessa agricola, ubicato nell'area di pertinenza. L'intero corpo di fabbrica è circondato da terreno di pertinenza, di natura in parte agricola e in parte piantumata, prevalentemente pianeggiante. Tale terreno, non recintato, non consente l'individuazione certa dei confini della proprietà rispetto ai fondi limitrofi. Sul fronte del fabbricato è presente un'area adibita a parcheggio, realizzata su terreno brecciato, privo di pavimentazione asfaltata. Il fabbricato, come documentato nel report fotografico prodotto (vedi Allegato 1), si presenta in condizioni generali di buona conservazione, pur in assenza di rifiniture esterne di pregio e di tinteggiatura delle facciate.

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

Valore di stima del bene: € 113.100,00

Sulla base delle indagini di mercato condotte su immobili di analoga tipologia (a riguardo si vedano le quotazioni O.M.I. in Allegato n. 16), ubicati in aree limitrofe, si rileva una fascia di valori di compravendita compresa tra € 430,00/mq ed € 630,00/mq.

Analizzando gli annunci di vendita relativi a immobili simili presenti nella zona e tenuto conto delle necessarie considerazioni e approssimazioni, si ritiene congruo assumere un valore unitario di stima pari a € 500,00/mq, coerente con le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Si precisa che tale valore rappresenta una stima teorica del bene in condizioni ordinarie di mercato e presupponendo la piena regolarità urbanistico-edilizia, mentre nel caso specifico tale regolarità non risulta ottenibile a causa delle caratteristiche e della natura degli abusi rilevati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ferentino (FR) Via Colle Rosati, 27C	226,20 mq	500,00 €/mq	€ 113.100,00	100,00%	€ 113.100,00
Valore di stima:					€ 113.100,00

- ✓ N° 1 - Report fotografico
- ✓ N° 2 - Convocazione per sopralluogo
- ✓ N° 3 - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 4 - Atto di pignoramento immobiliare
- ✓ N° 5 - Certificazione notarile
- ✓ N° 6 - Foto aerea
- ✓ N° 7 - Mappa catastale
- ✓ N° 8a - Planimetria catastale
- ✓ N° 8b - Evoluzione del fabbricato nel tempo
- ✓ N° 9 - Visure catastali
- ✓ N° 10 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 - Note e titoli
- ✓ N° 12 - Estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 13 - Richiesta di accesso agli atti
- ✓ N° 14 - Documentazione edilizia
- ✓ N° 15 - Estratto del Piano Regolatore Generale
- ✓ N° 16 - Quotazioni del mercato immobiliare
- ✓ N° 17 - Nota di trascrizione del pignoramento
- ✓ N° 18 - Costi di demolizione e ripristino

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 31/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Pistilli Fabio



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Colle Rosati, 27c

A seguito di regolare comunicazione di sopralluogo (vedi Allegato 2), in data 08/03/2025 è stato effettuato l'accesso al bene oggetto della presente perizia, alla presenza del Sig. **** Omissis ****, fratello del debitore esecutato e da quest'ultimo delegato. Successivamente, in data 12/05/2025, si è tenuto un incontro con il Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, finalizzato a verificare e discutere quanto rilevato durante il sopralluogo, al quale non aveva potuto partecipare per inderogabili impegni di lavoro. Si allegano a tal riguardo i verbali redatti in tali date (vedi Allegati 3a e 3b). Il fabbricato civile è ubicato nella campagna del Comune di Ferentino, in Via Colle Rosati 27C, località Tofe, a breve distanza dal Parco Molazzete. Il bene pignorato si sviluppa su due livelli fuori terra (piano strada e piano primo) e consiste in una porzione di un fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza, complessivamente suddiviso in tre distinte unità immobiliari, ciascuna dotata di accesso autonomo direttamente dall'esterno. La proprietà delle restanti due unità è intestata a parenti del debitore esecutato. Esternamente, fa parte integrante della consistenza del bene anche un locale deposito adibito a rimessa agricola, ubicato nell'area di pertinenza. L'intero corpo di fabbrica è circondato da terreno di pertinenza, di natura in parte agricola e in parte piantumata, prevalentemente pianeggiante. Tale terreno, non recintato, non consente l'individuazione certa dei confini della proprietà rispetto ai fondi limitrofi. Sul fronte del fabbricato è presente un'area adibita a parcheggio, realizzata su terreno brecciato, privo di pavimentazione asfaltata. Il fabbricato, come documentato nel report fotografico prodotto (vedi Allegato 1), si presenta in condizioni generali di buona conservazione, pur in assenza di rifiniture esterne di pregio e di tinteggiatura delle facciate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 358, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi delle tavole del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, con particolare riferimento alla Tavola 31 del P.T.P.R. Regione Lazio all'interno del quale ricade il fabbricato, bene staggito, risulta quanto segue: - Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) - ai sensi degli articoli 135, 143 e 156 del D.Lgs 42/2004, l'immobile è inserito nel territorio definito come "paesaggio agrario di valore". - Tavola B (Beni paesaggistici) - l'immobile non ricade in alcuna area di particolare valore paesaggistico. - Tavola C (Beni del patrimonio naturale e culturale) - l'immobile non è inserito in alcuna area rilevante per beni naturali o culturali. Ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Ferentino, l'immobile ricade interamente in area agricola (Zona Ea - Espansione agricola; vedi Allegato n. 15). Pertanto, da quanto emerso dall'analisi, si può concludere che l'immobile è ubicato in una zona rurale, classificata come agricola, senza vincoli specifici di tipo storico, alberghiero, naturalistico o paesaggistico. Pertanto, il fabbricato risulta privo di vincoli di tutela e può essere utilizzato in base alla normativa urbanistica vigente per la zona rurale di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ferentino (FR) Via Colle Rosati, 27C	226,20 mq	500,00 €/mq	€ 113.100,00	100,00%	€ 113.100,00
Valore di stima:					€ 113.100,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Colle Rosati, 27c		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 358, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	226,20 mq
Stato conservativo:	Internamente, lo stato conservativo dell'immobile è più che buono, con alcune piccole tracce di umidità riscontrabili in alcune stanze, ma nel complesso la struttura appare ben tenuta, tinteggiata e pulita al piano terra. Al piano superiore, si rilevano alcune piccole infiltrazioni, attribuibili a fattori fisiologici tipici di abitazioni, soprattutto in quelle situate in zone rurali. Le rifiniture interne sono di buona qualità, con porte e infissi di recente realizzazione e le superfici pavimentate e maiolicate ben conservate. Esternamente, come già anticipato, il fabbricato non presenta segni di usura o lesioni particolari e appare integro, sebbene privo di tinteggiatura esterna uniforme su tutta la struttura. Il terrazzo al piano superiore non è rivestito né pavimentato, ma si presenta in condizioni grezze. La mancanza di elementi di rifinitura di pregio, l'assenza di tinteggiatura uniforme e la carente rifinitura del terrazzo contribuiscono ad abbassare la percezione estetica complessiva dell'immobile. Tuttavia, non si segnalano segni evidenti di degrado, ma solo normali fenomeni di invecchiamento.		
Descrizione:	Il fabbricato civile è ubicato nella campagna del Comune di Ferentino, in Via Colle Rosati 27C, località Tofe, a breve distanza dal Parco Molazzete. Il bene pignorato si sviluppa su due livelli fuori terra (piano strada e piano primo) e consiste in una porzione di un fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza, complessivamente suddiviso in tre distinte unità immobiliari, ciascuna dotata di accesso autonomo direttamente dall'esterno. La proprietà delle restanti due unità è intestata a parenti del debitore esecutato. Esternamente, fa parte integrante della consistenza del bene anche un locale deposito adibito a rimessa agricola, ubicato nell'area di pertinenza. L'intero corpo di fabbrica è circondato da terreno di pertinenza, di natura in parte agricola e in parte piantumata, prevalentemente pianeggiante. Tale terreno, non recintato, non consente l'individuazione certa dei confini della proprietà rispetto ai fondi limitrofi. Sul fronte del fabbricato è presente un'area adibita a parcheggio, realizzata su terreno brecciato, privo di pavimentazione asfaltata. Il fabbricato, come documentato nel report fotografico prodotto (vedi Allegato 1), si presenta in condizioni generali di buona conservazione, pur in assenza di rifiniture esterne di pregio e di tinteggiatura delle facciate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO	Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato, il quale vi dimora insieme alla moglie e ai figli.		