

TRIBUNALE DI FROSINONE

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

Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.

Promossa da:

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15



All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Ing. Pistilli Fabio, con studio in Via Marittima, 58 - 03100 - Frosinone (FR), e-mail 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Scattuccio Codarda s.n.c. (Coordinate Geografiche: 41.718108, 13.231520)

DESCRIZIONE



A seguito dell'incarico conferito dal Tribunale di Frosinone, il sottoscritto CTU, accompagnato dal Custode Giudiziario, ha effettuato il sopralluogo del bene pignorato in data 19/10/2024, alla presenza del debitore esecutato.

Il fabbricato oggetto di perizia consiste in un locale deposito edificato su un unico livello, con accesso diretto dalla strada e superficie lorda pari a 265 metri quadrati. L'immobile, privo di rifiniture estetiche di pregio e pertanto allo stato grezzo, è ubicato in area agricola nel territorio comunale di Ferentino, in Via Scattuccio Codarda, identificabile catastalmente mediante la sua posizione tra i fabbricati contraddistinti dai numeri civici 49 e 51.

L'area in cui sorge il fabbricato è prevalentemente agricola, caratterizzata da terreni in parte coltivati e da sporadiche abitazioni, concentrate principalmente a ridosso della rete stradale.

Il fabbricato è circondato dalla propria corte di pertinenza e dispone, sul lato fronte strada, di un'area destinata a parcheggio, in grado di ospitare circa 3-4 autovetture.

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 dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Scattuccio Codarda s.n.c.



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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Tra la **** Omissis **** e il **** Omissis **** intercorre un rapporto di madre e figlio.

In base ai dati risultanti dall'Anagrafe della Popolazione Residente e alla documentazione presente presso il Comune di Ferentino, si attesta che la **** Omissis **** è in stato di vedovanza.

Inoltre, si rileva che il figlio, **** Omissis ****, ha contratto matrimonio con **** Omissis **** il 21 luglio 2024, nel Comune di Ferentino, optando per il regime patrimoniale della separazione dei beni.

CONFINI

La particella catastale 420 del Foglio 11, sulla quale è edificato il locale deposito oggetto di pignoramento, presenta i seguenti confini:

- A Nord: affaccia direttamente su Via Scattuccio Codarda;
- Ad Est: confina con il fabbricato al civico n. 49 e relativa corte pertinenziale di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- Ad Ovest: confina con due fabbricati civili al civico n. 51 e relativa corte pertinenziale dei signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- A Sud: confina con un terreno incolto, la cui proprietà è attribuibile ai debitori esecutivi, i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	230,00 mq	265,00 mq	1	265,00 mq	4,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				265,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				265,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 420, Zc. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 248 mq Rendita € 0,46 Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 420, Zc. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 248 mq Rendita € 320,20 Piano T
Dal 22/10/1996 al 25/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 420, Zc. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 248 Rendita € 320,20 Piano T
Dal 25/06/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 420, Zc. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 248 mq Rendita € 320,20 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 420, Zc. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 248 mq Superficie catastale 264 mq Rendita € 320,20 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	420		2	C2	7	248 mq	264 mq	320,2 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

L'immobile pignorato proviene da un'unica consistenza originaria, pervenuta al debitore nella sua integrità, senza che siano stati effettuati frazionamenti o cessioni parziali a terzi.

PATTI

L'immobile risulta essere nella piena disponibilità dei debitori eseguiti, che ne detengono l'uso esclusivo. Non sono stati rinvenuti contratti di locazione o altri titoli che coinvolgano terzi nell'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Esternamente, il fabbricato non presenta segni evidenti di deterioramento e appare strutturalmente integro, nonostante sia stato realizzato in economia. Le pareti portanti, costruite con blocchi di cemento, sono prive di intonaco e pittura, rimanendo esposte alle intemperie.

Il tetto appare integro per quanto è stato possibile osservare durante il sopralluogo.

All'interno, è visibile l'effetto di un incendio che, secondo quanto riferito dall'attuale proprietario presente al sopralluogo, si è verificato il 19 giugno 1999 a causa di un cortocircuito dell'impianto elettrico.

L'incendio ha causato danni evidenti nella parte inferiore del solaio: le pignatte, utilizzate come elementi di alleggerimento nel solaio realizzato con travetti in laterocemento, risultano lesionate o scoppiate nella loro parte interna. Tuttavia, l'evento non sembra aver compromesso la struttura in cemento armato (travi e pilastri), né le tamponature laterali del fabbricato.

Internamente, l'edificio si presenta grezzo e privo di finiture. Lo stato conservativo complessivo può essere considerato più che sufficiente, ad eccezione dell'intradosso del solaio, che presenta i danni descritti. Gli altri elementi strutturali e le tamponature appaiono in buono stato.

Tutto quanto sopra descritto è inoltre documentato e meglio visibile nella documentazione fotografica riportata tra gli allegati della presente relazione di stima del bene.



PARTI COMUNI

L'immobile si presenta come un unico fabbricato edificato su terreno di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, con affaccio diretto su Via Scattuccio Codarda. Pertanto, non vi sono parti comuni da condividere con soggetti terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù, censi, livelli o usi civici relativi all'immobile in questione, il quale affaccia direttamente sulla via di accesso, rendendo così non necessaria l'istituzione di qualsiasi forma di servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è un edificio rurale ad uso magazzino, realizzato in economia tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90. La struttura portante è costituita da blocchi di cemento misti e pilastri in cemento armato. Il fabbricato è sviluppato su un unico piano terra, con una superficie coperta pari a 259,20 mq. Di seguito le caratteristiche principali dell'immobile:

Ingresso e accesso:

L'ingresso principale è situato sul lato nord, prospiciente la strada, con un'area di parcheggio in ghiaia adiacente, idonea a ospitare 3-4 autovetture.

L'accesso al fabbricato avviene tramite due aperture adiacenti, ciascuna delle dimensioni di 4 metri di larghezza per 3,5 metri di altezza, dotate di porte scorrevoli in PVC rigido, montate su un telaio in ferro.

Il fabbricato è circondato da un terreno di proprietà, privo di pavimentazione asfaltata, che risulta non rifinito.

Copertura:

La copertura a doppia falda non praticabile è realizzata in legno, con rivestimento in coppi.

Pareti:

Le pareti portanti hanno uno spessore di 40 cm e sono prive di intonaco, sia internamente che esternamente. Non sono stati eseguiti rivestimenti o tinteggiature.

Solaio:

Il solaio è composto da travetti in laterocemento e pignatte in laterizio, con una caldana dello spessore di 4 cm.

Altezza interna:

L'altezza utile interna è pari a 4 metri.

Pavimenti:

La pavimentazione è in cemento liscio.

Infissi:

L'edificio è dotato di infissi posizionati a circa 3 metri da terra, distribuiti come segue:

Tre finestre per ciascun lato lungo del fabbricato.

Due finestre sulla facciata posteriore.

Struttura di fondazione:

La struttura di fondazione è realizzata con cordoli e plinti in cemento armato.
Impianti

Impianti:

L'unico impianto presente è quello elettrico, attualmente scollegato dalla rete e privo di certificazione.
Non sono presenti bagni, cantine o soffitte.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, destinato all'uso di deposito, è attualmente utilizzato dal debitore esecutato, **** Omissis ****, come autorimessa e per il deposito di materiale vario (mobilio, materiale edili, attrezzi da lavoro).
In quanto locale ad uso deposito, l'immobile non è abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2003 al 01/01/2025	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/08/2004	23367	13931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	08/08/2003	691	80		

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.

I debitori esecutati, **** Omissis **** e **** Omissis ****, rispettivamente moglie e figlio del precedente proprietario dell'immobile, sig. **** Omissis ****, sono divenuti proprietari dell'immobile in seguito al decesso di quest'ultimo.

La data di apertura della successione è il 25/06/2003, mentre la formalizzazione è avvenuta tramite l'atto registrato in data 08/08/2003.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 22/03/2007
Reg. gen. 9166 - Reg. part. 2612
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Interessi: € 5,58
Rogante: ANTONIO SANTACROCE
Data: 15/03/2007
N° repertorio: 30559
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a ROMA il 17/11/2015
Reg. gen. 18494 - Reg. part. 2422
Importo: € 43.865,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.932,70
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 17/11/2015
N° repertorio: 994/4715
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 07/06/2018
Reg. gen. 9467 - Reg. part. 1362
Importo: € 42.029,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.014,70
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 05/06/2018
N° repertorio: 3321/4718

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a FROSINONE il 21/08/2004
Reg. gen. 23367 - Reg. part. 13931
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



• ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a FROSINONE il 13/09/2024

Reg. gen. 16670 - Reg. part. 13516

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'indagine svolta dallo scrivente presso il competente ufficio comunale e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) si riscontra che il bene in oggetto:

- È inserito in parte in area definita "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" ed in parte in area di "Paesaggio Agrario di Valore" (Artt. 135, 143 e 156 D.lgs. 42/2004 - informazione individuata all'interno della Tavola A_31_389 del PTPR.
- È inserito nelle "Aree urbanizzate del PTPR" (Art. 134 comma I lett. a), b), c) del D.Lgs. 42/2004) - informazione individuata all'interno della Tavola B_31_389 del PTPR.
- È inserito nelle aree di "Tessuto Urbano" (Art. 21, 22, 23 della l.r. 24/98) - informazione individuata all'interno della Tavola C_31_389 del PTPR.
- È inserito nelle aree di "Paesaggio agrario di valore soggetto a vincolo paesaggistico" (Art. 57 NTA) - informazione individuata all'interno della Tavola E10 del PTPR.

È importante segnalare che l'immobile ricade in un'area con notazione specifica di tipo "storico/archeologico", in quanto prossima a beni caratterizzati da particolare valore storico o archeologico.

Nel dettaglio, l'area è vincolata per la presenza del bene identificato come "tl_0250: beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici" corrispondente alla strada comunale Via Scattuccio Codarda.

L'area in cui ricade l'immobile risulta quindi tutelata per legge per la sua particolare valenza storica/archeologica.

Questo comporta che ogni intervento di nuova costruzione o rilevante, che comporti l'ampliamento degli edifici esistenti, le ristrutturazioni con totale demolizione e ricostruzione, così come tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, necessita preventivamente del rilascio di un parere positivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Stato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, lo scrivente CTU ha visionato la documentazione disponibile, dalla quale è emerso quanto segue:

Licenza edilizia originaria:

Con licenza edilizia n. 593/435 del 21/10/1974, il Comune di Ferentino autorizzava il proprietario del terreno, **** Omissis ****, **** Omissis ****, alla costruzione di un fabbricato ad uso rurale con un volume complessivo di 285 mc. Il terreno era allora identificato al Catasto con il mappale 326, oggi divenuto particella 420 a seguito di frazionamento. Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un fabbricato civile sviluppato su due livelli.



Sanatoria edilizia:

In data 30/09/1992, il Comune di Ferentino rilasciava la concessione in sanatoria n. 61, relativa a opere edilizie abusive realizzate sulla particella 420 del Foglio 11, consistenti nella costruzione di un fabbricato su un unico livello, destinato a magazzino agricolo, in difformità rispetto alla licenza edilizia n. 593/435 del 1974.

Progetto e idoneità statica:

Allegato alla concessione in sanatoria è presente il progetto del fabbricato agricolo, che corrisponde all'attuale immobile pignorato.

All'istanza di sanatoria è stato inoltre allegato un certificato di idoneità statica, redatto da un tecnico incaricato dal proprietario dell'epoca, **** Omissis ****, anch'esso relativo al fabbricato ad uso magazzino agricolo, oggi oggetto di pignoramento.

Conformità attuale:

Alla data odierna, il fabbricato visionato risulta conforme alla concessione edilizia in sanatoria n. 61 del 30/09/1992

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

Essendo un edificio ad uso privato, non sussistono vincoli né oneri di tipo condominiale.

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Scattuccio Codarda s.n.c.

A seguito dell'incarico conferito dal Tribunale di Frosinone in data 03/10/2024, il sottoscritto CTU, accompagnato dal Custode Giudiziario, ha effettuato il sopralluogo del bene pignorato in data 19/10/2024, alla presenza del debitore esecutato. Il fabbricato oggetto di perizia consiste in un locale deposito edificato su un unico livello, con accesso diretto dalla strada e superficie lorda pari a 265 metri quadrati. L'immobile, privo di rifiniture estetiche di pregio e pertanto allo stato grezzo, è ubicato in area agricola nel territorio comunale di Ferentino, in Via Scattuccio Codarda, identificabile catastalmente mediante la sua posizione tra i fabbricati contraddistinti dai numeri civici 49 e 51. L'area in cui sorge il fabbricato è prevalentemente agricola, caratterizzata da terreni in parte coltivati e da sporadiche abitazioni, concentrate principalmente a ridosso della rete stradale. Il fabbricato è circondato dalla propria corte di pertinenza e dispone, sul lato fronte strada, di un'area destinata a parcheggio, in grado di ospitare circa 3-4 autovetture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 420, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 92.750,00

I dati OMI per edifici destinati ad attività similari (produttive, artigianali o agricole) situati in zona periferica del Comune di Ferentino indicano un valore di mercato compreso in una forbice tra 300 €/mq e 400 €/mq.

L'analisi di immobili comparabili in vendita nelle aree limitrofe conferma sostanzialmente tale valutazione. Pertanto, per l'immobile periziato, si adotta un valore unitario di 350 €/mq, posizionandosi al centro della fascia di riferimento.

Con una superficie convenzionale di 265 mq e un valore unitario di 350 €/mq, il valore stimato risulta pari a 92.750 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Ferentino (FR) - Via Scattuccio Codarda s.n.c.	265,00 mq	350,00 €/mq	€ 92.750,00	100,00%	€ 92.750,00
				Valore di stima:	€ 92.750,00

Allegato 1	Documentazione fotografica
Allegato 2	Convocazione per sopralluogo
Allegato 3	Verbale sopralluogo del 19/10/24
Allegato 4	Atto di pignoramento immobiliare
Allegato 5	Certificazione notarile
Allegato 6	Foto aerea
Allegato 7	Mappa catastale
Allegato 8	Planimetria catastale
Allegato 9	Visura storica
Allegato 10a	Ispezione ipotecaria (immobile)
Allegato 10b	Ispezione ipotecaria (**** Omissis ****)
Allegato 10c	Ispezione ipotecaria (**** Omissis ****)
Allegato 11a	Nota - trascrizione RG 23367 RP 13931
Allegato 11b	Titolo - successione RP 13931
Allegato 11c	Nota - iscrizione RG 9166 RP 2612
Allegato 11d	Nota - iscrizione RG 18494 RP 2422
Allegato 11e	Nota - iscrizione RG 9467 RP 1362
Allegato 11f	Nota - trascrizione RG 16670 RP 13516
Allegato 12a	estratto di matrimonio
Allegato 12b	stato civile
Allegato 13	Richiesta Accesso Atti - Ferentino
Allegato 14	Documentazione edilizia
Allegato 15	Estratto del PRG
Allegato 16	Quotazioni OMI
Allegato 17	Certificato di destinazione urbanistica del terreno

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 21/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pistilli Fabio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Scattuccio Codarda s.n.c.

A seguito dell'incarico conferito dal Tribunale di Frosinone in data 03/10/2024, il sottoscritto CTU, accompagnato dal Custode Giudiziario, ha effettuato il sopralluogo del bene pignorato in data 19/10/2024, alla presenza del debitore esecutato. Il fabbricato oggetto di perizia consiste in un locale deposito edificato su un unico livello, con accesso diretto dalla strada e superficie lorda pari a 265 metri quadrati. L'immobile, privo di rifiniture estetiche di pregio e pertanto allo stato grezzo, è ubicato in area agricola nel territorio comunale di Ferentino, in Via Scattuccio Codarda, identificabile catastalmente mediante la sua posizione tra i fabbricati contraddistinti dai numeri civici 49 e 51. L'area in cui sorge il fabbricato è prevalentemente agricola, caratterizzata da terreni in parte coltivati e da sporadiche abitazioni, concentrate principalmente a ridosso della rete stradale. Il fabbricato è circondato dalla propria corte di pertinenza e dispone, sul lato fronte strada, di un'area destinata a parcheggio, in grado di ospitare circa 3-4 autovetture. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 420, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'indagine svolta dallo scrivente presso il competente ufficio comunale e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) si riscontra che il bene in oggetto: - È inserito in parte in area definita "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" ed in parte in area di "Paesaggio Agrario di Valore" (Artt. 135, 143 e 156 D.lgs. 42/2004 - informazione individuata all'interno della Tavola A_31_389 del PTPR. - È inserito nelle "Aree urbanizzate del PTPR" (Art. 134 comma I lett. a), b), c) del D.Lgs. 42/2004) - informazione individuata all'interno della Tavola B_31_389 del PTPR. - È inserito nelle aree di "Tessuto Urbano" (Art. 21, 22, 23 della l.r. 24/98) - informazione individuata all'interno della Tavola C_31_389 del PTPR. - È inserito nelle aree di "Paesaggio agrario di valore soggetto a vincolo paesaggistico" (Art. 57 NTA) - informazione individuata all'interno della Tavola E10 del PTPR. È importante segnalare che l'immobile ricade in un'area con notazione specifica di tipo "storico/archeologico", in quanto prossima a beni caratterizzati da particolare valore storico o archeologico. Nel dettaglio, l'area è vincolata per la presenza del bene identificato come "tl_0250: beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici" corrispondente alla strada comunale Via Scattuccio Codarda. L'area in cui ricade l'immobile risulta quindi tutelata per legge per la sua particolare valenza storica/archeologica. Questo comporta che ogni intervento di nuova costruzione o rilevante, che comporti l'ampliamento degli edifici esistenti, le ristrutturazioni con totale demolizione e ricostruzione, così come tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, necessita preventivamente del rilascio di un parere positivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Stato.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Scattuccio Codarda s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 420, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	265,00 mq
Stato conservativo:	<p>Esternamente, il fabbricato non presenta segni evidenti di deterioramento e appare strutturalmente integro, nonostante sia stato realizzato in economia. Le pareti portanti, costruite con blocchi di cemento, sono prive di intonaco e pittura, rimanendo esposte alle intemperie. Il tetto appare integro per quanto è stato possibile osservare durante il sopralluogo. All'interno, è visibile l'effetto di un incendio che, secondo quanto riferito dall'attuale proprietario presente al sopralluogo, si è verificato il 19 giugno 1999 a causa di un cortocircuito dell'impianto elettrico. L'incendio ha causato danni evidenti nella parte inferiore del solaio: le pignatte, utilizzate come elementi di alleggerimento nel solaio realizzato con travetti in laterocemento, risultano lesionate o scoppiate nella loro parte interna. Tuttavia, l'evento non sembra aver compromesso la struttura in cemento armato (travi e pilastri), né le tamponature laterali del fabbricato. Internamente, l'edificio si presenta grezzo e privo di finiture. Lo stato conservativo complessivo può essere considerato più che sufficiente, ad eccezione dell'intradosso del solaio, che presenta i danni descritti. Gli altri elementi strutturali e le tamponature appaiono in buono stato. Tutto quanto sopra descritto è inoltre documentato e meglio visibile nella documentazione fotografica riportata tra gli allegati della presente relazione di stima del bene.</p>		
Descrizione:	<p>A seguito dell'incarico conferito dal Tribunale di Frosinone in data 03/10/2024, il sottoscritto CTU, accompagnato dal Custode Giudiziario, ha effettuato il sopralluogo del bene pignorato in data 19/10/2024, alla presenza del debitore esecutato. Il fabbricato oggetto di perizia consiste in un locale deposito edificato su un unico livello, con accesso diretto dalla strada e superficie lorda pari a 265 metri quadrati. L'immobile, privo di rifiniture estetiche di pregio e pertanto allo stato grezzo, è ubicato in area agricola nel territorio comunale di Ferentino, in Via Scattuccio Codarda, identificabile catastalmente mediante la sua posizione tra i fabbricati contraddistinti dai numeri civici 49 e 51. L'area in cui sorge il fabbricato è prevalentemente agricola, caratterizzata da terreni in parte coltivati e da sporadiche abitazioni, concentrate principalmente a ridosso della rete stradale. Il fabbricato è circondato dalla propria corte di pertinenza e dispone, sul lato fronte strada, di un'area destinata a parcheggio, in grado di ospitare circa 3-4 autovetture.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		