

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

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

## Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.

- Integrazione come da verbale di udienza del 19.02.2025 -

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INCARICO

All'udienza del 19/06/2024, 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. 0775 291997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Consolare n. 63, Piano Secondo

L'avviso di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alla parte a mezzo Raccomandata 1 A/R.

Il 09/07/2024, 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 del Debitore che acconsentiva allo svolgimento delle operazioni peritali (cfr. all. N°1 – Verbali di sopralluogo).

## DESCRIZIONE

Appartamento distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 89 PART. 272 SUB. 5 - PART. 1059 SUB. 6**, ubicato al secondo piano di un fabbricato di vecchia costruzione sviluppato su tre livelli oltre piano terra, sito nel Comune di Ferentino.

L'accesso al fabbricato, ubicato nel centro storico della città nelle vicinanze del parco cittadino Orto del Vescovo, avviene direttamente da Via Consolare, su piccolo androne che confina direttamente con la pubblica strada.

L'appartamento esposto su tre lati, raggiungibile mediante scala interna scoperta, è composto da: piccola loggia di ingresso, soggiorno, cucina, zona pranzo, camera e bagno, oltre corte di pertinenza che lambisce i lati *N/O* e *N/E*.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevata la presenza di una veranda in legno lamellare, ubicata lungo il fronte *N/O*, parzialmente chiusa con vetrata in legno; detta veranda, realizzata senza titolo e non sanabile (nel seguito della presente saranno calcolati gli oneri di demolizione) non sarà considerata nel calcolo della consistenza complessiva.

Lungo il fronte *N/E* è presente una scala esterna che conduce all'appartamento al piano terzo appartenente ad altra proprietà e non oggetto della presente, in base a quanto dichiarato dal Debitore, la scala è inutilizzata, la corte esterna, come anche riportato nell'Atto di compravendita del 2011, risulta di pertinenza esclusiva.

Si è rilevato, inoltre, che in continuità con l'appartamento in oggetto vi è un ampio spazio esterno, in parte pavimentato ed in parte destinato a giardino con terrazzamento in pietra.

**Tuttavia, solo parte di detto spazio esterno è corte di pertinenza dell'appartamento oggetto della presente e nello specifico, quella individuata dalla PART. 1307, così come rilevabile nel vecchio foglio cartaceo del catasto fabbricati (cfr. all. N°13 – Foglio di mappa cartaceo catasto fabbricati) e come meglio esplicitato nel seguito della presente relazione.**

**La PART. 1307 non risulta riportata nella attuale mappa wegis e non vi è conformità con la corte riportata nella planimetria catastale in atti; pertanto, nel seguito della presente, saranno calcolati gli oneri per l'aggiornamento della planimetria e della mappa catastale.**

Nel suo complesso, l'unità è caratterizzata da uno stato di conservazione e manutenzione molto buono, con finiture di ottimo livello.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Consolare n. 63, piano Secondo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativa ai beni oggetto della procedura.

Dalla verifica della certificazione, emerge che con Atto di compravendita del 13.01.2011 trascritto il 04.02.2011 R.P. 1771 il debitore acquista la piena proprietà del bene in oggetto dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'immobile era pervenuto alla venditrice in parte per Successione legittima trascritta il 26.08.2004 R.P. 15146 ed in parte per Atto di compravendita del 2005.

**Per quanto sopra non risulta la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità relativa ai beni oggetto di Successione *mortis causa*; ne consegue che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta.**

## TITOLARITÀ

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 separazione legale dei beni.*

Con Atto di compravendita a rogito del notaio Umberto SANTACROCE, trascritto a Frosinone il 04.02.2011 - R.G. 2365, R.P. 1771, 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 con annotazioni marginale del debitore, dal quale emerge che con provvedimento del Tribunale di Frosinone del 02.07.2007 è stata omologata la separazione consensuale tra coniugi (cfr. all. N°2 – Estratto di matrimonio).*

## CONFINI

Il fabbricato alla **PART. 272/1059** al **FOGLIO 89**, di cui è parte l'unità pignorata confina:

- lato **NORD** con la PART. 1817 appartenente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- lato **SUD** con via Consolare;
- lato **OVEST** con il palazzo alla PART. 273;
- salvo altri.

L'abitazione pignorata occupa tutto il secondo piano del fabbricato alla PART. 272/1059.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,50 mq	101,50 mq	1	101,50 mq	2,65 m	Secondo
Loggia ingresso	2,20 mq	3,60 mq	0,50	1,80 mq	2,65 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,30 mq</b>		

L'appartamento in esame, ubicato al piano secondo della palazzina, è composto da piccola loggia di ingresso, ampio soggiorno, cucina, sala da pranzo, una camera ed un bagno; l'appartamento è dotato, inoltre, di corte esterna che lambisce i lati *N/O* e *N/E*.

Detta corte, non è stata considerata nel calcolo della consistenza complessiva ma concorrerà alla determinazione del valore unitario di stima da assegnare al bene.

Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato. (cfr. all. N° 3 - Documentazione fotografica)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1986 al 24/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 89, Part. 272, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 222,08 Piano Secondo Graffato 1059 sub 6
Dal 24/01/2001 al 07/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 272, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 222,08 Piano Secondo Graffato 1059 sub 6
Dal 07/05/2005 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 272, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 222,08 Piano Secondo Graffato 1059 sub 6
Dal 10/12/2010 al 13/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 89, Part. 272, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano Secondo Graffato 1059 sub 6
Dal 13/01/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 89, Part. 272, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. ,55 vani Rendita € 340,86 Piano Secondo Graffato 1059 sub 6
Dal 09/11/2015 al 21/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 89, Part. 272, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 340,86 Piano Secondo Graffato 1059 sub 6

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°4 - Certificato catastale).  
I titolari 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	
	89	272	5	1	A4	5	5,5 vani	116 mq	340,86 €	Secondo	1059 sub 6	

## Corrispondenza catastale

All' esito del sopralluogo effettuato sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi, la planimetria catastale esistente e quanto rilevato dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del territorio (cfr. all. N°5 - Planimetria catastale).

La scrivente ha effettuato regolare richiesta di accesso agli atti protocollo N. FR0139888/2024, per visionare il tipo mappale e gli atti di aggiornamento succedutesi nel tempo, la richiesta è stata evasa dall'Ente il giorno 3 febbraio 2025.

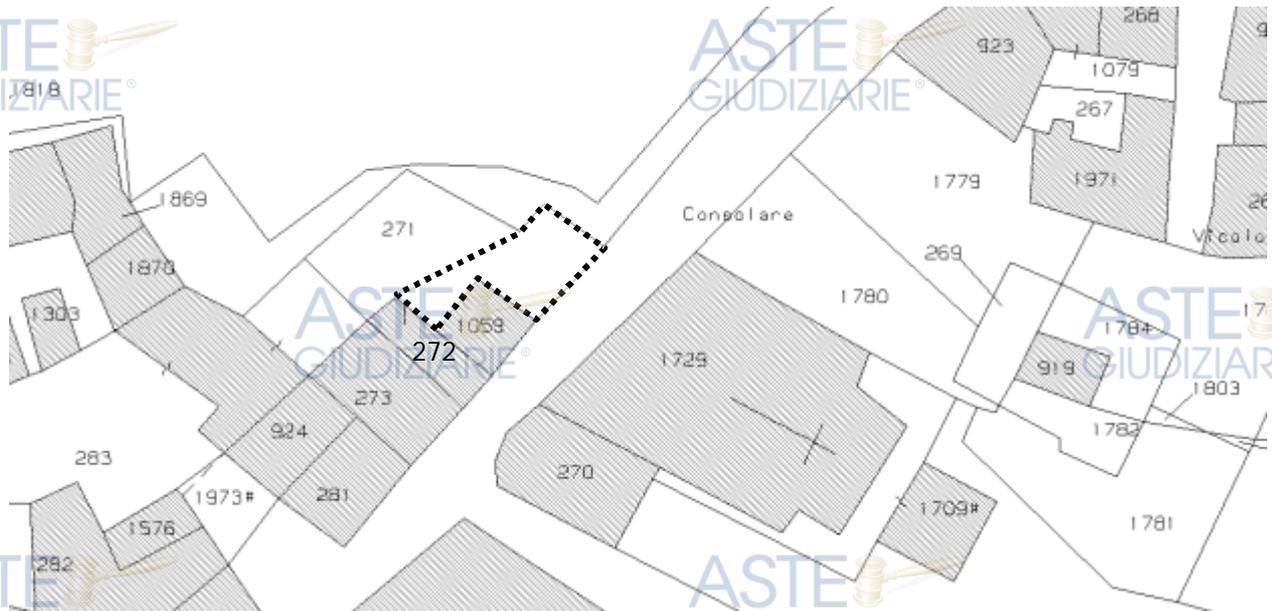
In base alla documentazione visionata è emerso quanto segue:

- la corte del fabbricato così come rilevabile nella planimetria catastale del 2010 - allegata all'atto del 2011 - non è riportata nella attuale mappa catastale (cfr. all. N°6 – Estratto di mappa) e presenta forma e consistenza (circa 250 mq.) che ingloba anche altre particelle appartenenti ad altra proprietà (part. 271-part. 1817);
- con MOD. 5 di accertamento e classamento del 01.03.1954 l'unità immobiliare in esame viene censita nel foglio MU part. 272/3 – 1059/3 con **corte comune individuata dalla particella 1307** (cfr. all. N°12 – Mod. 5);
- dalla visione del vecchio Foglio cartaceo del catasto fabbricati viene in evidenza che la **part. 1307** risulta essere una parte dell'attuale particella 271 di impianto; Originariamente il catasto prevedeva due Fogli cartacei, uno relativo ai fabbricati ed uno relativo ai terreni.



#### **Foglio cartaceo catasto fabbricati**

- la **particella 1307** esiste graficamente sul vecchio Foglio cartaceo del catasto fabbricati (cfr. all. N°13 – Foglio di mappa cartaceo catasto fabbricati) e come annotazione nel Mod. 5, tuttavia non risulta riportata nella attuale mappa wegis (cfr. all. N°6 – Estratto di mappa) poiché, per la stessa, non si è dato seguito all'aggiornamento mediante frazionamento o tipo mappale;
- dalla sovrapposizione delle due mappe – foglio cartaceo e mappa wegis - viene in evidenza **il presumibile perimetro** della corte esterna, così come rilevabile nella piantina che segue. Tuttavia si rileva che detta rappresentazione ha carattere meramente indicativo e che l'effettiva forma e consistenza della corte di pertinenza scaturirà a seguito del rilievo strumentale propedeutico all'aggiornamento catastale:



**Estratto di mappa Foglio 89 part. 272-1059**

**Per quanto sopra si rileva la non conformità tra la corte riportata nella planimetria catastale (cfr. all. N°5) allegata all'atto del 2011 e la PART. 1307 così come trasferita nei titoli ante ventennio e costituente la corte/giardino dell'appartamento al piano secondo oggetto della presente relazione.**

Dette difformità richiederanno l'aggiornamento della planimetria e della mappa catastale mediante:

- Frazionamento della part. 271 con inserimento in mappa della particella 1307 così come individuata sul foglio cartaceo del catasto fabbricati;
- Voltura per aggiornamento "Ditta" della particella 1307 così come frazionata;
- Tipo Mappale per accorpare la part. 1307 (corte) al fabbricato e rettificare l'attuale planimetria catastale.

Il costo da sostenere per l'aggiornamento catastale è stimato in circa € 2.500,00 oltre oneri come per legge.

Si rileva, inoltre, che sotto la rampa di scala esterna è stato ricavato un vano destinato a ripostiglio/centrale termica, per detto locale, realizzato senza titolo, saranno calcolati nel seguito della presente gli oneri di demolizione.

**Totale somme per aggiornamento catastale: € 2.500,00**

## PRECISAZIONI

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente è incompleta; la stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dalla sottoscritta) agli Uffici Preposti ed integrata (cfr. allegato N°7 – Ispezioni ipotecarie).

## STATO CONSERVATIVO

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

## PARTI COMUNI

L'appartamento ha androne e scala in comune con altre unità; non si è a conoscenza di vincoli o oneri condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato consta di struttura portante in muratura avente lo spessore di circa cm. 50/60; i solai di piano sono in laterocemento, la copertura è a padiglione con soprastante manto di tegole.

L'altezza interna utile dei vari ambienti è pari a circa ml. 2,65.

Le finestre sono in legno con persiane, le porte interne sono in legno, così come il portone di ingresso. I rivestimenti interni di bagno e cucina sono in ceramica, i pavimenti interni in gres finto legno.

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.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'appartamento al piano secondo risulta occupato dal Debitore esecutato 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 nell'anagrafe della popolazione residente all'indirizzo di Via Consolare n. 179 (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1986 al 26/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Corrado LAZZARDINI	21/03/1986	5581/981	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	04/04/1986	4560	3788
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/08/2004 al 25/06/2005	**** Omissis ****	<b>Atto per causa di morte - Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro Roma	27/06/2001	30/120	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	26/08/2004	24892	15416
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/06/2005	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			

al 04/02/2011		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Di Pietro	07/06/2005	42033	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	25/06/2005	14943	9072
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 04/02/2011 al 16/12/2024	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio SANTACROCE	13/01/2011	33964	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	04/02/2011	2365	1771
<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.

Con Denuncia di successione del 2001, trascritta presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diviene proprietaria dei beni in esame per la quota di 1/8.

Con successivo Atto di compravendita del 2005 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entra nella piena titolarità degli immobili.

**Non risulta in atti l'Accettazione tacita di eredità in merito alla quota pervenuta per successione.**

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 22/03/2011

Reg. gen. 5655 - Reg. part. 809

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 700.000,00  
Percentuale interessi: 3,75 %  
Rogante: Notaio ORTOLAN Annamaria  
Data: 21/03/2011  
N° repertorio: 224495

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 20/10/2020  
Reg. gen. 13906 - Reg. part. 1393  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 6.500,00

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 19/08/2020

N° repertorio: 3417

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 21/01/2021

Reg. gen. 665 - Reg. part. 559

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 08/01/2024

Reg. gen. 348 - Reg. part. 304

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del Piano regolatore generale, il bene oggetto di pignoramento ricade **in Zona omogenea A - Centro Storico**, art. 6 NTA. In detta zona sono consentiti, solo il restauro conservativo degli edifici, e le demolizioni di corpi di fabbrica, privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano o per la bonifica di giardini e cortili (cfr. all. N°8 - Stralcio PRG).

Dall'esame del PTPR, si riscontra che il bene in esame ricade in zona tutelata paesaggisticamente, nello specifico **BENI D'INSIEME vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche** - Art. 134 e 136 D. Lgs 42/2004.

**Insedimenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m.** (art. 59 e 60 L.R. 38/1999 e L. R. 27/2001).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, con riferimento all'immobile pignorato, è emerso che il fabbricato, di cui è parte l'unità de quo, è stata rilasciata **Concessione a Costruire N. 33/87 del 07/03/1987 relativa ai lavori di ristrutturazione del fabbricato sito in via Consolare** (cfr. all. N°9 - Titoli abilitativi).

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune relativamente:

- a) alla veranda in lamellare ubicata sulla corte esterna;
- b) modifiche planimetriche e dei prospetti;
- c) chiusura del sottoscala - locale caldaia;
- d) chiusura della loggia di ingresso.

Le difformità al **punto a)** non sono suscettibili di sanatoria pertanto deve esserne prevista la rimessa in pristino dello stato dei luoghi al progetto autorizzato.

Gli oneri per la demolizione, previa autorizzazione da richiedere al Comune, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, e da informazioni assunte presso Ditte operanti nel settore, ammontano a circa € 8.500,00.

Detti lavori riguardano la demolizione della struttura esterna realizzata senza titolo, il trasporto a discarica autorizzata e le conseguenti opere di finitura e di sistemazione.

Circa le modifiche interne e nei prospetti **punto b)**, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, previa richiesta di compatibilità paesaggistica.

Per le difformità al **punto c)** e **punto d)**, stante il regime vincolistico che insiste sui beni, saranno previsti gli oneri di rimessa in pristino come da Concessione edilizia N. 33/87.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti risulta così ripartito:

- Demolizioni per ripristino stato dei luoghi in conformità al progetto approvato € 10.000,00;
- Permesso in Sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 pari a circa € 2.000,00;
- Spese Tecniche pari a circa € 2.500,00.

**Totale somme per regolarizzazione urbanistica pari a circa € 14.500,00.**

A seguito dell'aggiornamento catastale relativo all'inserimento in mappa della corte di pertinenza esclusiva dovranno essere effettuate opere di recinzione per delimitare la proprietà.

I suddetti lavori comporteranno una spesa pari a circa € 2.000,00, prevedendo materiali e finiture di medio livello.

**Totale oneri opere di recinzione € 2.000,00.**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli o oneri condominiali gravanti sui beni pignorati.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Consolare n. 63, piano Secondo

Appartamento distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 89 PART. 272 SUB. 5 - PART. 1059 SUB. 6**, ubicato al secondo piano di un fabbricato di vecchia costruzione sviluppato su tre livelli oltre piano terra, sito nel Comune di Ferentino.

L'accesso al fabbricato, ubicato nel centro storico della città nelle vicinanze del parco cittadino Orto del Vescovo, avviene direttamente da Via Consolare, su piccolo androne che confina direttamente con la pubblica strada.

L'appartamento esposto su tre lati, raggiungibile mediante scala interna scoperta, è composto da: piccola loggia di ingresso, soggiorno, cucina, zona pranzo, camera e bagno, oltre corte di pertinenza che lambisce i lati *N/O* e *N/E*.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevata la presenza di una veranda in legno lamellare, ubicata lungo il fronte *N/O*, parzialmente chiusa con vetrata in legno; detta veranda, realizzata senza titolo e non sanabile (nel seguito della presente saranno calcolati gli oneri di demolizione) non sarà considerata nel calcolo della consistenza complessiva.

Lungo il fronte N/E è presente una scala esterna che conduce all'appartamento al piano terzo appartenente ad altra proprietà e non oggetto della presente, in base a quanto dichiarato dal Debitore, la scala è inutilizzata, la corte esterna, in base a quanto riportato nell'Atto di compravendita del 2011, risulta di proprietà esclusiva.

Si è rilevato, inoltre, che in continuità con l'appartamento in oggetto vi è un ampio spazio esterno, in parte pavimentato ed in parte destinato a giardino con terrazzamento in pietra.

**Tuttavia, solo parte di detto spazio esterno è corte di pertinenza dell'appartamento oggetto della presente e nello specifico, quella individuata dalla PART. 1307, così come rilevabile nel vecchio foglio cartaceo del catasto fabbricati (cfr. all. N°13 – Foglio di mappa cartaceo catasto fabbricati) e come meglio esplicitato nel seguito della presente relazione.**

**La PART. 1307 non risulta riportata nella attuale mappa wegis e non vi è conformità con la corte riportata nella planimetria catastale in atti; pertanto, nel seguito della presente saranno calcolati gli oneri per l'aggiornamento della planimetria e della mappa catastale.**

Nel suo complesso, l'unità è caratterizzata da uno stato di conservazione e manutenzione molto buono, con finiture di ottimo livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 272, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 1059 sub 6

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

Valore di stima del bene: € 103.300,00

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 in zona centrale con dotazione di servizi;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a carattere residenziale e commerciale;
- l'età dell'immobile risalente ad epoca remota;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come molto buono;
- il buon livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta occupato dal debitore come abitazione;
- l'accessibilità e la possibilità di parcheggio solo su strada.

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 - *B1 Centrale - V. ANTICA, ACROPOLI, V.20 SETTEMBRE, P. UMBERTO I, V. DIONIGI, P. MAZZINI, V. REG.MARGHERITA*, l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a:

- *abitazioni civili €/mq 560,00 – 910,00 (normale stato di conservazione);*
- *abitazioni civili €/mq 820,00 - 1.150,00 (ottimo stato di conservazione).*

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

I valori reperiti mediante indagini dirette (operatori del settore) risultano piuttosto in linea con il dato OMI, manifestando la ripresa del settore immobiliare.

Per quanto sopra, a parere della scrivente, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad € 1.000,00 valore che tiene conto della corte esterna a servizio dell'immobile.

Il valore finale del fabbricato sarà così determinato:

**Vm = 103,30 mq. x 1.000,00 €/mq. = € 103.300,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) – Via Consolare n. 63, piano Secondo	103,30 mq	1.000,00 €/mq	€ 103.300,00	100,00%	€ 103.300,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 103.300,00</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	Tip o
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14.500,00	€
Oneri aggiornamento catastale	2.500,00	€
Oneri per opere di recinzione	2.000,00	€
<b>TOTALE</b>	<b>19.000,00</b>	<b>€</b>

Valore di stima risulta pari a: € 103.300,00 - € 19.000,00 = € 84.300,00

**Valore finale di stima in c.t.: € 84.300,00.**

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 05/03/2025

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