

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiarelli Benedetta

Esecuzione Immobiliare 43/2025 R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 23/05/2025, la sottoscritta Arch. Chiarelli Benedetta, con studio in Via Firenze, n. 71 - 03100 - Frosinone (FR), email arch.benedetta@studiochiarelli.org, PEC benedetta.chiarelli@archiworldpec.it, Tel. 328 43 30 909, Fax 0775 251 759, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Ferentino (FR) – Via San Rocco Montecchie snc, piano 1

Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso il bene oggetto di pignoramento, unitamente alla Dott.ssa Fabiola LUCIANI, in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza del debitore esecutato Sig. -----, che acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali. All'esito del sopralluogo effettuato, è stato redatto apposito verbale controfirmato anche dal professionista delegato (cfr. all. 03).

Il bene in oggetto consiste in appartamento posto al piano primo di un complesso edilizio su due livelli con area di pertinenza esclusiva adibita a piazzale di parcheggio. L'appartamento, posto al piano primo, ha accesso da una scala interna condominiale, e si compone di un ingresso con soggiorno/pranzo e angolo cottura, due bagni e due camere da letto, un balcone ed un ampio terrazzo su cui affaccia la zona soggiorno-pranzo. Il tutto come documentato fotograficamente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Ferentino (FR) – Via San Rocco Montecchie snc, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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:

- -----

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

- ----- (Proprietà ½)
- ----- (Proprietà ½)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina su tre lati con la corte pertinenziale, mentre sul restante lato con scala condominiale ed appartamento distinto con il Sub. 23, di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Terrazza	28,00 mq	28,00 mq	0,30	8,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				97,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva (in c.t.):				98,00 mq		

L'appartamento, posto al piano primo, ha accesso da una scala interna condominiale, e si compone di un ingresso con soggiorno/pranzo e angolo cottura, due camere da letto, due bagni, un balcone ed un terrazzo. Il tutto come documentato fotograficamente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1999 al 18/05/2000	-----	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 735, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 371,85 Piano T-1
Dal 18/05/2000 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 735, Sub. 14, Zc. 2

	-----	Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 371,85 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 28/08/2025	-----	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 735, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 371,85 Piano T-1

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE DEL 10/09/1999 AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE CORTE COMUNE ED ESCLUSIVA (N. B04303.1/1999).

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 02/02/2005 PRATICA N. FR0018584 (N. 1943.1/2005).

VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	735	14	2	A2	7	4 vani	98 mq	371,85 €	T-1	

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato si riscontra la piena conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale in atti (cfr. all. n. 05).

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi discrete, si evidenzia un discreto grado di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il complesso edilizio in cui si colloca il bene pignorato gode di alcuni spazi comuni, consistenti nell'area di pertinenza adibita in parte a verde e in parte a parcheggio, e nel corpo scale interno di collegamento ai vari piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù o usi civici con riferimento al bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato consiste in struttura su due livelli in cemento armato, con solai latero cementizi e copertura due falde. La porzione di fabbricato costituente il bene oggetto di pignoramento è esposto su tre lati (sud-est-nord). L'altezza interna utile è pari a 3,00 ml, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e relativi avvolgibili in plastica, le porte sono in legno, i pavimenti sono in grés porcellanato. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i terminali sono in alluminio. Sono presenti dei condizionatori nelle due camere e nella sala. Sebbene le caratteristiche di finitura dell'immobile siano piuttosto modeste, le condizioni generali in cui versa il bene pignorato sono da ritenersi discrete. Gli impianti tecnologici sono funzionanti e sottotraccia, tuttavia non è stata riscontrata alcuna certificazione riguardante la loro realizzazione a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato, l'immobile in oggetto risulta occupato dai debitori esegutati e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/2000 al 14/06/2025	-----	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio SANTACROCE	18/05/2000	18569	5442
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/05/2000	7252	5496
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13831 - Reg. part. 2607

A favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Rogante: Guido FERRARA

Data: 18/06/2010

N° repertorio: 35310

N° raccolta: 7477

- **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01**

Iscritto a Frosinone il 20/07/2010

Reg. gen. 15574 - Reg. part. 2906

A favore di **Equitalia Gerit S.p.A.**

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Rogante: Pubblico ufficiale EQUITALIA Gerit S.p.A.

Data: 12/07/2010

N° repertorio: 118474

N° raccolta: 47

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a Frosinone il 13/11/2015

Reg. gen. 18289 - Reg. part. 2379

A favore di **EQUITALIA SUD S.p.A.**

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Rogante: Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.p.A.

Data: 12/11/2015

N° repertorio: 975

N° raccolta: 4715

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 27/03/2017

Reg. gen. 4876 - Reg. part. 3865

A favore di **VELA OBG S.r.l.**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 14/03/2025

Reg. gen. 4580 - Reg. part. 3593

A favore di **KNICS SPV S.r.l.**

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, l'immobile oggetto di pignoramento rientra nella delimitazione della zona agricola "E, sottozona "b" la cui edificazione è normata dall'art. 11 delle NTA. Dall'esame del PTPR non emergono vincoli nella zona in cui è edificato il bene oggetto di pignoramento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal riscontro con gli atti di provenienza al debitore, è emerso che il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato in assenza di titolo edilizio e regolarizzato ai sensi della L. 47/1985 con Concessione Edilizia in sanatoria n. 266 rilasciata dal Comune di Ferentino in data 27/09/1994 (cfr. all. n. 09). Si riscontra ulteriore successivo titolo edilizio rilasciato in data 17/04/1996 Prot. 21305 (Pratica Edilizia n. 58/96) e relativa a "rifacimento copertura e costruzione portici, con modifica scala interna". All'esito del sopralluogo effettuato, la scrivente CTU riscontra alcune difformità planimetriche interne.

Le difformità planimetriche riscontrate tra lo stato dei luoghi (conforme alla planimetria catastale in atti) e gli elaborati allegati al titolo edilizio sopra citato (Conc. Ed. del 17/04/1996 Prot. 21305, cfr. all. 9), restano comunque sanabili ai sensi del DPR 380/2001 (artt. 36 e 36-bis) mediante lo strumento della C.I.L.A. in sanatoria, previo pagamento della sanzione amministrativa, oltre a diritti di segreteria. La scrivente C.T.U. ritiene di stimare tali costi presumibilmente in **€ 3.000,00**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento si colloca in un contesto condominiale. Il debitore dichiarava in sede di sopralluogo di essere in regola con il versamento degli oneri condominiali. La scrivente CTU ha comunque effettuato una richiesta a mezzo pec presso l'Amministrazione di condominio circa la sussistenza di eventuali pendenze a carico di debitori esecutati, da cui risultano somme non versate come da estratto conto allegato (cfr. all. 13). Gli oneri condominiali ammontano ad un importo complessivo annuo pari a circa **€ 600,00**.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame dei dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative ai Comune di Ferentino, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

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

• **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Montecchie snc, piano 1**

Il bene in oggetto consiste in appartamento posto al piano primo di un complesso edilizio su due livelli con area di pertinenza esclusiva adibita a piazzale di parcheggio. L'appartamento, posto al piano primo, ha accesso da una scala interna condominiale, e si compone di un ingresso con soggiorno/pranzo e angolo cottura, due bagni e due camere da letto, un balcone ed un ampio terrazzo su cui affaccia la zona soggiorno-pranzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 735, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 73.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Via San Rocco Montecchie snc, piano 1	98,00 mq	750,00 €/mq	€ 73.500,00	100,00%	€ 73.500,00
Valore di stima:					€ 73.500,00

La scrivente CTU, ritenendo di aver svolto l'incarico conferitole in piena coscienza, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Frosinone, li 19/09/2025

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

Arch. Chiarelli Benedetta



ALLEGATI

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni di avviso sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato contestuale stato civile, stato di famiglia, anagrafico di matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione ex art. 567 c.p.c.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione di inesistenza certificato APE
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto conto condominiale relativo all'immobile pignorato.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via San Rocco Montecchie snc, piano 1**

Il bene in oggetto consiste in appartamento posto al piano primo di un complesso edilizio su due livelli con area di pertinenza esclusiva adibita a piazzale di parcheggio. L'appartamento, posto al piano primo, ha accesso da una scala interna condominiale, e si compone di un ingresso con soggiorno/pranzo e angolo cottura, due bagni e due camere da letto, un balcone ed un ampio terrazzo su cui affaccia la zona soggiorno-pranzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 735, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, l'immobile oggetto di pignoramento rientra nella delimitazione della zona agricola "E, sottozona "b" la cui edificazione è normata dall'art. 11 delle NTA. Dall'esame del PTPR non emergono vincoli nella zona in cui è edificato il bene oggetto di pignoramento.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via San Rocco Montecchie snc, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 735, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	98,00 mq
Stato conservativo:	All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi discrete, si evidenzia un discreto grado di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene in oggetto consiste in appartamento posto al piano primo di un complesso edilizio su due livelli con area di pertinenza esclusiva adibita a piazzale di parcheggio. L'appartamento, posto al piano primo, ha accesso da una scala interna condominiale, e si compone di un ingresso con soggiorno/pranzo e angolo cottura, due bagni e due camere da letto, un balcone ed un ampio terrazzo su cui affaccia la zona soggiorno-pranzo.		