

## TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2025 del R.G.E.

Promossa da



contro

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



## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                    | 3  |
| Premessa .....                                                    | 3  |
| Descrizione .....                                                 | 3  |
| Lotto Unico .....                                                 | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 4  |
| Titolarità .....                                                  | 4  |
| Confini .....                                                     | 4  |
| Consistenza .....                                                 | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 5  |
| Dati Catastali .....                                              | 5  |
| Precisazioni .....                                                | 6  |
| Patti .....                                                       | 6  |
| Stato conservativo .....                                          | 6  |
| Parti Comuni .....                                                | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 7  |
| Stato di occupazione .....                                        | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 8  |
| Normativa urbanistica .....                                       | 9  |
| Regolarità edilizia .....                                         | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 10 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                        | 12 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2025 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 14 |

All'udienza del 11/06/2025, il sottoscritto Ing. Natale Antonio, con studio in Via Marittima, 38 - 03100 - Frosinone (FR), email antonionatale.ing@gmail.com, PEC antonio.natale@ingpec.eu, Tel. 380 3238444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Consolare 85, piano 1 (Coord. Geografiche: N 41.6919, E 13.2539)

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento ubicato al piano primo di un palazzetto del centro storico del Comune di Ferentino. Il compendio immobiliare (palazzetto) è parte di un più ampio tessuto connettivo urbano caratterizzato da edifici storici in adiacenza ed in continuità strutturale che furono eretti negli anni ante 1967 all'interno delle mura cittadine.

Il bene risulta accessibile mediante portoncino condominiale direttamente prospiciente su via pubblica; mediante la scala condominiale si giunge al piano primo con ingresso all'abitazione oggetto di stima. L'appartamento è inserito in contesto urbano delle mura della vecchia città, in zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni, piccoli negozi e botteghe). Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un ottimo stato di conservazione, con finiture di superficie di pregio, porte ed infissi di alto profilo; esso è dotato di tutte le utenze primarie, allacciato alle stesse e pienamente funzionale. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia alla data di accesso non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non risultavano disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., abitato dallo stesso e da convivente. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato.

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.

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio del centro storico la cui costruzione è risalente ad epoca anteriore al 1967. Lo stesso è stato completamente ristrutturato ed internamente e rimodulato negli spazi funzionali, nei sistemi e negli impianti; tuttavia, le opere di ammodernamento e ristrutturazione non risultano supportate da titoli edilizi ed urbanistici di legittimazione dello stato attuale. Anche la planimetria catastale depositata in atti presso AdE risulta difforme dallo stato dei luoghi con una rappresentazione morfologica dei vani interni non conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. L'appartamento è dotato di un balcone ad angolo rispondente alla documentazione in atti; è inoltre presente una terrazza ad uso esclusivo che costituisce il solaio piano di copertura di un locale posto al piano terra della palazzina, tale ulteriore spazio aperto esterno non risulta tuttavia rappresentato nella planimetria catastale (si può presupporre che la terrazza sia stata negli anni utilizzata ed annessa alla proprietà oggetto di stima). Il bene necessita di aggiornamento planimetrico e

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Consolare 85, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

## CONFINI

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord e ad est con la Via Pubblica - Via Consolare;
- a sud con i mappali 532/ e 531 del foglio 89 di Codesto Comune;
- ad ovest con i mappali 526/1843/530 del foglio 89 di Codesto Comune.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 212,00 mq        | 214,00 mq        | 1            | 214,00 mq                | 3,70 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 214,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 214,00 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante le operazioni peritale è stata rilevata una terrazza ad uso esclusivo che costituisce il solaio piano di copertura di un locale posto al piano terra della palazzina, tale spazio aperto esterno non risulta tuttavia rappresentato nella planimetria catastale (si può presupporre che la terrazza sia stata negli anni utilizzata ed annessa alla proprietà oggetto di stima). La superficie di detta terrazza non è stata pertanto inclusa nella superficie convenzionale complessiva.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                          |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 26/06/1986 al 20/12/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 528, Sub. 7<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 8,5<br>Rendita € 614,58<br>Piano 1                                |
| Dal 20/12/2011 al 03/01/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 89, Part. 528, Sub. 7<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 8,5<br>Superficie catastale 214 mq<br>Rendita € 614,58<br>Piano 1 |

#### 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     | 528   | 7    |                     | A2        | 3      | 8,5         | 214 mq               | 614,58 € | 1     |          |

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio del centro storico la cui costruzione è risalente ad epoca anteriore al 1967. Lo stesso è stato completamente ristrutturato ed internamente e rimodulato negli spazi funzionali, nei sistemi e negli impianti; tuttavia, le opere di ammodernamento e ristrutturazione non risultano supportate da titoli edilizi ed urbanistici di legittimazione dello stato attuale. Anche la planimetria catastale depositata in atti presso AdE risulta difforme dallo stato dei luoghi con una rappresentazione morfologica dei vani interni non conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. L'appartamento è dotato di un balcone ad angolo rispondente alla documentazione in atti; è inoltre presente una terrazza ad uso esclusivo che costituisce il solaio piano di copertura di un locale posto al piano terra della palazzina, tale ulteriore spazio aperto esterno non risulta tuttavia rappresentato nella planimetria catastale (si può presupporre che la terrazza sia stata negli anni utilizzata ed annessa alla proprietà oggetto di stima).

**Il bene necessita di aggiornamento planimetrico e distributivo della planimetria catastale e di adeguamento della consistenza.**

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.

Il bene necessita di aggiornamento DOCEFA della planimetria catastale, di aggiornamento della consistenza e di regolarizzazione urbanistico/edilizia per le difformità di distribuzione interna.

## PATTI

Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta in ottimo stato conservativo e funzionale.

## PARTI COMUNI

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio del centro storico la cui costruzione è risalente ad epoca anteriore al 1967. Lo stesso è stato completamente ristrutturato ed internamente e rimodulato negli spazi funzionali, nei sistemi e negli impianti; non si riscontrano parti comuni ad eccezione degli spazi condominiali identificati come beni comuni non censibili e non oggetto di pignoramento.

E' tuttavia presente una terrazza ad uso esclusivo del D.E. che costituisce il solaio piano di copertura di un locale posto al piano terra della palazzina, tale ulteriore spazio aperto esterno non risulta rappresentato nella planimetria catastale (si può presupporre che la terrazza sia stata negli anni utilizzata ed annessa alla proprietà oggetto di stima). Il bene necessita di aggiornamento planimetrico e distributivo della planimetria catastale e di adeguamento della consistenza.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla verifica della documentazione in possesso non risulta alcuna servitù gravante sul bene pignorato, per completezza di informazione si rileva che è presente una terrazza ad uso esclusivo del D.E. che costituisce il solaio piano di copertura di un locale posto al piano terra della palazzina, tale ulteriore spazio aperto esterno non risulta rappresentato nella planimetria catastale (si può presupporre che la terrazza sia stata negli anni utilizzata ed annessa alla proprietà oggetto di stima). Il bene necessita di aggiornamento planimetrico e distributivo della planimetria catastale e di adeguamento della consistenza.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da porzione immobiliare al P1° inserita in più ampio manufatto in continità del tessuto urbano del centro storico di Ferentino.

L'edificio ha una pianta irregolare inscrivibile in un trapezio, edificato ante 1967 con tipologia edilizia di muratura portante.

- Esposizione: lato prevalente disposto in direttrice Nord-Sud.
- Altezza interna utile: 3.70 H media.
- Str. verticali: tamponatura esterna in sistema misto muratura portante e conci pietra irregolare a facciavista.
- Solai: laterocementizi.
- Copertura: a falde spioventi non praticabile.
- Manto di copertura: tegole e coppi.
- Pareti esterne ed interne: pareti interne con finitura in intonaco e pittura, esterne in pietra a facciavista.
- Pavimentazione interna: finitura mista in mattonelle di tipo rustico ed altro materiale di pregio di natura lapidea.
- Infissi esterni ed interni: ante battenti in alluminio rivestite in legno; porte e finestre in legno, infissi esterni in alluminio.
- Scale: condominiale per accesso al piano.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo sottotraccia a 220 V, completo di impianto idrico-sanitario.
- Terreno esclusivo: assente.
- Posto auto: assente.
- Soffitta, cantina o simili: assenti.
- Dotazioni condominiali: assenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione.

Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si riscontrano valori utilizzabili per la parametrizzazione del valore locativo del bene; sulla base dell'analisi di annunci economici immobiliari del Comune di Ferentino, si ritiene opportuno indicare i seguenti valori di locazione:  $3.40 \text{ €/mq mese} \times 214 \text{ mq} = \text{€ } 727.60/\text{mese circa} = \text{circa } 8.731,20 \text{ €/anno} - \text{arrotondato € } 8.500,00/\text{anno}.$

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                   |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/06/1986 al 20/12/2011 | **** Omissis **** | Compravendita                          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | notar Giuliano Floridi in Ferentino    | 26/06/1986 | 5325          |             |
|                              |                   | Trascrizione                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Frosinone                              | 10/07/1986 | 6818          |             |
|                              |                   | Registrazione                          |            |               |             |
| Dal 20/12/2011 al 20/12/2011 | **** Omissis **** | Compravendita                          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | notar Giovanni Piacitelli in Frosinone | 20/12/2011 | 68479         | 18468       |
|                              |                   | Trascrizione                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Frosinone                              | 22/12/2011 | 17901         |             |
|                              |                   | 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 03/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 21/05/2021  
Reg. gen. 8220 - Reg. part. 738  
Importo: € 257.816,00

#### **Trascrizioni**

- **Compravendita**  
Trascritto a Frosinone il 22/12/2011  
Reg. gen. 24248 - Reg. part. 17901
- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 11/03/2025  
Reg. gen. 4222 - Reg. part. 3284

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Sulla base della verifica effettuata presso gli UU.TT. del Comune di Ferentino risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea Aa (centro storico) - come meglio indicato nell' Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune afferenti il recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'immobile non risulta gravato da vincoli di qualsiasi natura, di vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), nonché di usi civici; - l'area in cui è ubicato il bene ricade negli "Insediamenti Urbani Storici", come perimetrato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio del centro storico la cui costruzione è risalente ad epoca anteriore al 1967. Lo stesso è stato completamente ristrutturato ed internamente e rimodulato negli spazi funzionali, nei sistemi e negli impianti; tuttavia, le opere di ammodernamento e ristrutturazione non risultano supportate da titoli edilizi ed urbanistici di legittimazione dello stato attuale. Anche la planimetria catastale depositata in atti presso AdE risulta difforme dallo stato dei luoghi con una rappresentazione morfologica dei vani interni non conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. L'appartamento è dotato di un balcone ad angolo rispondente alla documentazione in atti; è inoltre presente una terrazza ad uso esclusivo che costituisce il solaio piano di copertura di un locale posto al piano terra della palazzina, tale ulteriore spazio aperto esterno non risulta tuttavia rappresentato nella planimetria catastale (si può presupporre che la terrazza sia stata negli anni utilizzata ed annessa alla proprietà oggetto di stima).

**Il bene necessita di aggiornamento planimetrico e distributivo della planimetria catastale e di adeguamento della consistenza.**

**Al fine di regolarizzare le distribuzioni interne modificate con la ristrutturazione dell'appartamento e depositare successivamente una planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi potrà essere utilizzato lo strumento urbanistico in sanatoria (C.I.L.A.) con il relativo pagamento della sanzione.**

#### **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**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il D.E. dichiara che non sono presenti oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali esaminando il fascicolo di causa, i documenti rintracciati, le ricerche presso i Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, il sottoscritto, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della presente stima. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e, non ultimo, i dati metrici. Per la tipologia e la conformazione dei beni in oggetto, per la distribuzione geografica su territorio comunale, per la destinazione d'uso che caratterizza ogni singolo bene pignorato, si stabilisce la costituzione di UNICO LOTTO in quanto ciò può rivelarsi utile ai fini della vendita.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Consolare 85, piano 1

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento ubicato al piano primo di un palazzetto del centro storico del Comune di Ferentino. Il compendio immobiliare (palazzetto) è parte di un più ampio tessuto connettivo urbano caratterizzato da edifici storici in adiacenza ed in continuità strutturale che furono eretti negli anni ante 1967 all'interno delle mura cittadine. Il bene risulta accessibile mediante portoncino condominiale direttamente prospiciente su via pubblica; mediante la scala condominiale si giunge al piano primo con ingresso all'abitazione oggetto di stima. L'appartamento è inserito in contesto urbano delle mura della vecchia città, in zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni, piccoli negozi e botteghe). Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un ottimo stato di conservazione, con finiture di superficie di pregio, porte ed infissi di alto profilo; esso è dotato di tutte le utenze primarie, allacciato alle stesse e pienamente funzionale. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia alla data di accesso non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non risultavano disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., abitato dallo stesso e da convivente. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 528, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 153.010,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra €. 790,00 e €. 1.150,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 1.100,00/mq = (millecento/00).

Nella fattispecie il diritto posto in vendita è 1/1 dell'USUFRUTTO, pertanto per la stima in oggetto il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà sono stati determinati tenendo conto principalmente di due fattori: il valore della piena proprietà e il saggio d'interesse legale. Per valore di riferimento della piena proprietà si intende il valore totale dell'immobile, che rappresenta la somma dell'usufrutto e della nuda proprietà. Con riferimento invece alla percentuale di valore dell'usufrutto, questa dipende dall'età dell'usufruttuario.

Il calcolo avviene moltiplicando il valore della piena proprietà per il coefficiente di usufrutto determinati in base al tasso d'interesse legale del 2,5% e all'età dell'usufruttuario [nella fattispecie l'età al 3 Gennaio 2026 è 56 anni, 7 mesi e 18 giorni].

In definitiva, per l'immobile oggetto di stima è stato calcolato il seguente Valore della piena proprietà pari a € 235.400,00, Valore dell'usufrutto pari a € 153.010,00, Valore della nuda proprietà pari a € 82.390,00

| Identificativo corpo                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita  | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Ferentino (FR) - Via<br>Consolare 85, piano 1 | 214,00 mq                | 1.100,00 €/mq   | € 235.400,00       | 100,00% USUFRUTTO | € 153.010,00 |
| Valore di stima:                                                                    |                          |                 |                    |                   | € 153.010,00 |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene necessita di aggiornamento DOCFA della planimetria catastale, di aggiornamento della consistenza e di regolarizzazione urbanistico/edilizia per le difformità di distribuzione interna.

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 05/01/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Natale Antonio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTIFICHE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA R.I. (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CALCOLO VALORE USUFRUTTO (Aggiornamento al 03/01/2026)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Consolare 85, piano 1

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento ubicato al piano primo di un palazzetto del centro storico del Comune di Ferentino. Il compendio immobiliare (palazzetto) è parte di un più ampio tessuto connettivo urbano caratterizzato da edifici storici in adiacenza ed in continuità strutturale che furono eretti negli anni ante 1967 all'interno delle mura cittadine. Il bene risulta accessibile mediante portoncino condominiale direttamente prospiciente su via pubblica; mediante la scala condominiale si giunge al piano primo con ingresso all'abitazione oggetto di stima. L'appartamento è inserito in contesto urbano delle mura della vecchia città, in zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni, piccoli negozi e botteghe). Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un ottimo stato di conservazione, con finiture di superficie di pregio, porte ed infissi di alto profilo; esso è dotato di tutte le utenze primarie, allacciato alle stesse e pienamente funzionale. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia alla data di accesso non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non risultavano disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., abitato dallo stesso e da convivente. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 528, Sub. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Sulla base della verifica effettuata presso gli UU.TT. del Comune di Ferentino risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea Aa (centro storico) - come meglio indicato nell'Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune afferenti il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'immobile non risulta gravato da vincoli di qualsiasi natura, di vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), nonchè di usi civici; - l'area in cui è ubicato il bene ricade negli "Insediamenti Urbani Storici", come perimetrato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Ferentino (FR) - Via Consolare 85, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Diritto reale:                             | Usufrutto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 528, Sub. 7, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Superficie | 214,00 mq |
| Stato conservativo:                        | Il bene risulta in ottimo stato conservativo e funzionale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Descrizione:                               | Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento ubicato al piano primo di un palazzetto del centro storico del Comune di Ferentino. Il compendio immobiliare (palazzetto) è parte di un più ampio tessuto connettivo urbano caratterizzato da edifici storici in adiacenza ed in continuità strutturale che furono eretti negli anni ante 1967 all'interno delle mura cittadine. Il bene risulta accessibile mediante portoncino condominiale direttamente prospiciente su via pubblica; mediante la scala condominiale si giunge al piano primo con ingresso all'abitazione oggetto di stima. L'appartamento è inserito in contesto urbano delle mura della vecchia città, in zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni, piccoli negozi e botteghe). Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un ottimo stato di conservazione, con finiture di superficie di pregio, porte ed infissi di alto profilo; esso è dotato di tutte le utenze primarie, allacciato alle stesse e pienamente funzionale. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia alla data di accesso non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non risultavano disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., abitato dallo stesso e da convivente. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell' elaborato fotografico allegato. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione. Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si riscontrano valori utilizzabili per la parametrizzazione del valore locativo del bene; sulla base dell'analisi di annunci economici immobiliari del Comune di Ferentino, si ritiene opportuno indicare i seguenti valori di locazione: 3.40 €/mq mese X 214 mq = € 727.60/mese circa = circa 8.731,20 €/anno - arrotondato € 8.500,00 / anno.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |

| Identificativo corpo                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita     | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento<br>Ferentino (FR) - Via Consolare 85, piano 1      | 214,00 mq                | 1.100,00 €/mq   | € 235.400,00       | 100,00%<br>USUFRUTTO | € 153.010,00 |
| Valore di stima:                                                            |                          |                 |                    |                      | € 153.010,00 |
| A detrarre costi per la presentazione istanza CILA in sanatoria e sanzione. |                          |                 |                    |                      | € 4.000,00   |
| A detrarre costi per la presentazione istanza DOCFA aggiornamento catastale |                          |                 |                    |                      | € 2.500,00   |
| Totale Valore di STIMA complessivo                                          |                          |                 |                    |                      | € 146.510,00 |