

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Cavour 61-63	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Cavour 63	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 12.000,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.000,00	21

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Cavour 61-63.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Cavour 63.....	23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 11/06/2025, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, 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 Cavour 61-63
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Cavour 63

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CAVOUR 61-63

- Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Cavour n. 61-63, distinto in Catasto al foglio 89, particella 589, sub.4 e particella 1946, sub.8.

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e primo, di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto e a terrazzo, pareti esterne parzialmente intonacate e tinteggiate edificato in epoca remota (vedi foto n. 1 e 2), facente parte della cinta muraria del centro storico del paese. L'unità immobiliare ad uso abitazione è composta al piano terra da una cucina di 6,12 mq (vedi foto n. 3 e 4) e un bagno di 1,44 mq (vedi foto n. 5) con scala interna in legno (vedi foto n. 4, 6 e 7) che da accesso al piano primo composto da un'unica camera di 6,42 mq (vedi foto n. 8 e 9). L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica (vedi foto n. 1 e 3). L'immobile oggetto della presente si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con pareti e pavimenti del piano terra rivestite in piastrelle di porcellana in pessimo stato di manutenzione e conservazione, soffitto del piano terra con solaio a vista del tipo a travi in legno con sovrastante piano in tavole di legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione, scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con camera del piano primo con pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento in tavolato in legno, con colonna di scarico sull'angolo sud est, porta d'ingresso in ferro parzialmente vetrata, con seconda porta posta sul pianerottolo della scala interna in legno priva di maniglia, porte interne in legno, l'unica finestra nella camera del piano primo in legno con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico. L'immobile non rispetta i requisiti minimi di abitabilità data l'altezza media dei locali pari a 2,30 ml, la superficie inferiore a 28,00 mq, gli impianti non conformi alle normative vigenti nonché la scarsa salubrità e sicurezza dei locali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Nicoletta Bucciarelli

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CAVOUR 63

- Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Cavour n. 63, distinto in Catasto al foglio 89, particella 589, sub.6 e particella 1976, sub.10.

Trattasi di unità immobiliare censita come ad uso abitativo (ma avente le caratteristiche di una soffitta), posta al piano terzo (sottotetto), di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto e a terrazzo, pareti esterne parzialmente intonacate e tinteggiate edificato in epoca remota (vedi foto n. 10), facente parte della cinta muraria del centro storico del paese. L'unità immobiliare ad uso "abitazione" è composta da una camera di 23,22 mq (vedi foto n. 11 e 12), un bagno di 4,17 mq (vedi foto n. 13), una camera di 4,60 mq (vedi foto n. 14) ed un terrazzo di 8,40 mq (vedi foto n. 15) in aderenza alla porta d'ingresso. L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso una scala comune in muratura, una scaletta in ferro (vedi foto n. 16, 17 e 18). L'immobile oggetto della presente si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con pavimenti in piastrelle di porcellana, pareti intonacate nelle camere e rivestite in porcellana nel bagno, soffitto con solaio a vista del tipo a travi in legno con sovrastante piano in tavole e sovrastante manto di tegole, scala di collegamento tra il piano primo ed il secondo in ferro del tutto precaria, con terrazzo privo di pavimentazione con sola guaina impermeabilizzante posata, con ringhiera precaria posata solo sui lati nord ed ovest, porta d'ingresso in legno in pessimo stato conservativo, porte interna in legno, con l'unica finestra posta tra la camera ed il bagno in legno con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico. L'immobile non rispetta i requisiti minimi di abitabilità data l'altezza media dei locali pari a 1,30 ml, gli impianti non conformi alle normative vigenti nonché la scarsa salubrità e sicurezza dei locali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Nicoletta Bucciarelli

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Cavour 61-63

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:

- **** 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.

CONFINI

Il fabbricato p.lla 589 confina a nord e a sud con vicolo e strada pubblica, ad est con la p.lla 1946 e ad ovest con la p.lla 1014.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	7,56 mq	13,37 mq	1	13,37 mq	2,20 m	Terra
Abitazione	6,42 mq	11,18 mq	1	11,18 mq	2,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				24,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	589	4	1	A5	2	2,5	35 mq	111,04 €	terra e primo	p.lla 1946 sub. 8

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1997 al 22/03/2000	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Papi	19/11/1997	81060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2000 al 18/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	23/03/2000	2957	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2006 al 17/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	18/02/2006	298555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	17/07/2006	305281	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a FROSINONE il 18/07/2006

Reg. gen. 15673 - Reg. part. 3643

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: Labate Roberto

Data: 17/07/2006

N° repertorio: 305282

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 15/01/2014

Reg. gen. 780 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 10/04/2015

Reg. gen. 5579 - Reg. part. 4466

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 28/03/2025

Reg. gen. 5569 - Reg. part. 4390

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

- 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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Cavour 63

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:

- **** 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.

CONFINI

Il fabbricato p.lla 589 confina a nord e a sud con vicolo e strada pubblica, ad est con la p.lla 1946 e ad ovest con la p.lla 1014.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,99 mq	37,55 mq	0,33	12,39 mq	1,32 m	Terzo
Terrazzo	8,40 mq	8,40 mq	0,15	1,26 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				13,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	589	6	1	A5	3	2	46 mq	88,83 €	secondo	p.lla 1976 sub. 10

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1997 al 22/03/2000	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Papi	19/11/1997	81060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 22/03/2000 al 18/02/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	23/03/2000	2957	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 18/02/2006 al 17/07/2006	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	18/02/2006	298555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	17/07/2006	305281	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a FROSINONE il 18/07/2006
 Reg. gen. 15673 - Reg. part. 3643
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 6,50 %
 Rogante: Labate Roberto
 Data: 17/07/2006
 N° repertorio: 305282

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 15/01/2014

Reg. gen. 780 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 10/04/2015

Reg. gen. 5579 - Reg. part. 4466

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 28/03/2025

Reg. gen. 5569 - Reg. part. 4390

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Cavour 61-63
- Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Cavour n. 61-63, distinto in Catasto al foglio 89, particella 589, sub.4 e particella 1946, sub.8. Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e primo, di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto e a terrazzo, pareti esterne parzialmente intonacate e tinteggiate edificato in epoca remota (vedi foto n. 1 e 2), facente parte della cinta muraria del centro storico del paese. L'unità immobiliare ad uso abitazione è composta al piano terra da una cucina di 6,12 mq (vedi foto n. 3 e 4) e un bagno di 1,44 mq (vedi foto n. 5) con scala interna in legno (vedi foto n. 4, 6 e 7) che da accesso al piano primo composto da un'unica camera di 6,42 mq (vedi foto n. 8 e 9). L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica (vedi foto n. 1 e 3). L'immobile oggetto della presente si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con pareti e pavimenti del piano terra rivestite in piastrelle di porcellana in pessimo stato di manutenzione e conservazione, soffitto del piano terra con solaio a vista del tipo a travi in legno con sovrastante piano in tavole di legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione, scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con camera del piano primo con pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento in tavolato in legno, con colonna di scarico sull'angolo sud est, porta d'ingresso in ferro parzialmente vetrata, con seconda porta posta sul pianerottolo della scala interna in legno priva di maniglia, porte interne in legno, l'unica finestra nella camera del piano primo in legno con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico. L'immobile non rispetta i requisiti minimi di abitabilità data l'altezza media dei locali pari a 2,30 ml, la superficie inferiore a 28,00 mq, gli impianti non conformi alle normative vigenti nonché la scarsa salubrità e sicurezza dei locali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 589, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A5, Graffato p.lla 1946 sub. 8

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Valutazione della piena proprietà:

Superficie commerciale totale = 24,55 mq

Mq 24,55 a € 500,00/mq = € 12.275,00. che si arrotonda a € 12.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Cavour 61-63	24,55 mq	500,00 €/mq	€ 12.275,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

Valore di stima: € 12.000,00

Valore finale di stima: € 12.000,00

Valutazione della piena proprietà:

Superficie commerciale totale = 24,55 mq

Mq 24,55 a € 500,00/mq = € 12.275,00. che si arrotonda a € 12.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Cavour 63
- Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Cavour n. 63, distinto in Catasto al foglio 89, particella 589, sub.6 e particella 1976, sub.10. Trattasi di unità immobiliare censita come ad uso abitativo (ma avente le caratteristiche di una soffitta), posta al piano terzo (sottotetto), di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto e a terrazzo, pareti esterne parzialmente intonacate e tinteggiate edificato in epoca remota (vedi foto n. 10), facente parte della cinta muraria del centro storico del paese. L'unità immobiliare ad uso "abitazione" è composta da una camera di 23,22 mq (vedi foto n. 11 e 12), un bagno di 4,17 mq (vedi foto n. 13), una camera di 4,60 mq (vedi foto n. 14) ed un terrazzo di 8,40 mq (vedi foto n. 15) in aderenza alla porta d'ingresso. L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso una scala comune in muratura, una scaletta in ferro (vedi foto n. 16, 17 e 18). L'immobile oggetto della presente si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con pavimenti in piastrelle di porcellana, pareti intonacate nelle camere e rivestite in porcellana nel bagno, soffitto con solaio a vista del tipo a travi in legno con sovrastante piano in tavole e sovrastante manto di tegole, scala di collegamento tra il piano primo ed il secondo in ferro del tutto precaria, con terrazzo privo di pavimentazione con sola guaina impermeabilizzante posata, con ringhiera precaria posata solo sui lati nord ed ovest, porta d'ingresso in legno in pessimo stato conservativo, porte interna in legno, con l'unica finestra posta tra la camera ed il bagno in legno con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico. L'immobile non rispetta i requisiti minimi di abitabilità data l'altezza media dei locali pari a 1,30 ml, gli impianti non conformi alle normative vigenti nonché la scarsa salubrità e sicurezza dei locali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 589, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A5, Graffato p.lla 1976 sub. 10

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Valutazione della piena proprietà:

Superficie commerciale totale = 13,65 mq

Mq 13,65 a € 450,00/mq = € 6142,50. che si arrotonda a € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Cavour 63	13,65 mq	450,00 €/mq	€ 6.142,50	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

Valore finale di stima: € 6.000,00

Valutazione della piena proprietà:

Superficie commerciale totale = 13,65 mq

Mq 13,65 a € 450,00/mq = € 6142,50. che si arrotonda a € 6.000,00

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 24/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palmieri Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbali redatti in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Certificato di stato libero e residenza
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale

✓ Visure e schede catastali - Elenco immobili

✓ Planimetrie catastali

✓ Estratti di mappa

✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:100

✓ Foto - Documentazione fotografica

✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Papi del 19-11-1997 rep 81060

✓ Atto di provenienza - Nota di trascrizione Atto Notaio Floridi del 22-03-2000 rep 2957

✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Labate del 18-02-2006 rep 298555

✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Labate del 17-07-2006 rep 305281

✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Cavour 61-63
- Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Cavour n. 61-63, distinto in Catasto al foglio 89, particella 589, sub.4 e particella 1946, sub.8. Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e primo, di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto e a terrazzo, pareti esterne parzialmente intonacate e tinteggiate edificato in epoca remota (vedi foto n. 1 e 2), facente parte della cinta muraria del centro storico del paese. L'unità immobiliare ad uso abitazione è composta al piano terra da una cucina di 6,12 mq (vedi foto n. 3 e 4) e un bagno di 1,44 mq (vedi foto n. 5) con scala interna in legno (vedi foto n. 4, 6 e 7) che da accesso al piano primo composto da un'unica camera di 6,42 mq (vedi foto n. 8 e 9). L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica (vedi foto n. 1 e 3). L'immobile oggetto della presente si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con pareti e pavimenti del piano terra rivestite in piastrelle di porcellana in pessimo stato di manutenzione e conservazione, soffitto del piano terra con solaio a vista del tipo a travi in legno con sovrastante piano in tavole di legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione, scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con camera del piano primo con pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento in tavolato in legno, con colonna di scarico sull'angolo sud est, porta d'ingresso in ferro parzialmente vetrata, con seconda porta posta sul pianerottolo della scala interna in legno priva di maniglia, porte interne in legno, l'unica finestra nella camera del piano primo in legno con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico. L'immobile non rispetta i requisiti minimi di abitabilità data l'altezza media dei locali pari a 2,30 ml, la superficie inferiore a 28,00 mq, gli impianti non conformi alle normative vigenti nonché la scarsa salubrità e sicurezza dei locali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 589, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A5, Graffato p.lla 1946 sub. 8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 12.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Cavour 63
- Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Cavour n. 63, distinto in Catasto al foglio 89, particella 589, sub.6 e particella 1976, sub.10. Trattasi di unità immobiliare censita come ad uso abitativo (ma avente le caratteristiche di una soffitta), posta al piano terzo (sottotetto), di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto e a terrazzo, pareti esterne parzialmente intonacate e tinteggiate edificato in epoca remota (vedi foto n. 10), facente parte della cinta muraria del centro storico del paese. L'unità immobiliare ad uso "abitazione" è composta da una camera di 23,22 mq (vedi foto n. 11 e 12), un bagno di 4,17 mq (vedi foto n. 13), una camera di 4,60 mq (vedi foto n. 14) ed un terrazzo di 8,40 mq (vedi foto n. 15) in aderenza alla porta d'ingresso. L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso una scala comune in muratura, una scaletta in ferro (vedi foto n. 16, 17 e 18). L'immobile oggetto della presente si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con pavimenti in piastrelle di porcellana, pareti intonacate nelle camere e rivestite in porcellana nel bagno, soffitto con solaio a vista del tipo a travi in legno con sovrastante piano in tavole e sovrastante manto di tegole, scala di collegamento tra il piano primo ed il secondo in ferro del tutto precaria, con terrazzo privo di pavimentazione con sola guaina impermeabilizzante posata, con ringhiera precaria posata solo sui lati nord ed ovest, porta

d'ingresso in legno in pessimo stato conservativo, porte interna in legno, con l'unica finestra posta tra la camera ed il bagno in legno con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico. L'immobile non rispetta i requisiti minimi di abitabilità data l'altezza media dei locali pari a 1,30 ml, gli impianti non conformi alle normative vigenti nonché la scarsa salubrità e sicurezza dei locali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 589, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A5, Graffato p.lla 1976 sub. 10

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

Prezzo base d'asta: € 6.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Cavour 61-63		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 589, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A5, Graffato p.lla 1946 sub. 8	Superficie	24,55 mq
Descrizione:	- Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Cavour n. 61-63, distinto in Catasto al foglio 89, particella 589, sub.4 e particella 1946, sub.8. Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e primo, di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto e a terrazzo, pareti esterne parzialmente intonacate e tinteggiate edificato in epoca remota (vedi foto n. 1 e 2), facente parte della cinta muraria del centro storico del paese. L'unità immobiliare ad uso abitazione è composta al piano terra da una cucina di 6,12 mq (vedi foto n. 3 e 4) e un bagno di 1,44 mq (vedi foto n. 5) con scala interna in legno (vedi foto n. 4, 6 e 7) che da accesso al piano primo composto da un'unica camera di 6,42 mq (vedi foto n. 8 e 9). L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica (vedi foto n. 1 e 3). L'immobile oggetto della presente si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con pareti e pavimenti del piano terra rivestite in piastrelle di porcellana in pessimo stato di manutenzione e conservazione, soffitto del piano terra con solaio a vista del tipo a travi in legno con sovrastante piano in tavole di legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione, scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con camera del piano primo con pareti intonacare e tinteggiate, con pavimento in tavolato in legno, con colonna di scarico sull'angolo sud est, porta d'ingresso in ferro parzialmente vetrata, con seconda porta posta sul pianerottolo della scala interna in legno priva di maniglia, porte interne in legno, l'unica finestra nella camera del piano primo in legno con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico. L'immobile non rispetta i requisiti minimi di abitabilità data l'altezza media dei locali pari a 2,30 ml, la superficie inferiore a 28,00 mq, gli impianti non conformi alle normative vigenti nonché la scarsa salubrità e sicurezza dei locali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Cavour 63		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 589, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A5, Graffato p.lla 1976 sub. 10	Superficie	13,65 mq

Descrizione:	- Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Cavour n. 63, distinto in Catasto al foglio 89, particella 589, sub.6 e particella 1976, sub.10. Trattasi di unità immobiliare censita come ad uso abitativo (ma avente le caratteristiche di una soffitta), posta al piano terzo (sottotetto), di un fabbricato di maggior consistenza di quattro piani fuori terra, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto e a terrazzo, pareti esterne parzialmente intonacate e tinteggiate edificato in epoca remota (vedi foto n. 10), facente parte della cinta muraria del centro storico del paese. L'unità immobiliare ad uso "abitazione" è composta da una camera di 23,22 mq (vedi foto n. 11 e 12), un bagno di 4,17 mq (vedi foto n. 13), una camera di 4,60 mq (vedi foto n. 14) ed un terrazzo di 8,40 mq (vedi foto n. 15) in aderenza alla porta d'ingresso. L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso una scala comune in muratura, una scaletta in ferro (vedi foto n. 16, 17 e 18). L'immobile oggetto della presente si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con pavimenti in piastrelle di porcellana, pareti intonacate nelle camere e rivestite in porcellana nel bagno, soffitto con solaio a vista del tipo a travi in legno con sovrastante piano in tavole e sovrastante manto di tegole, scala di collegamento tra il piano primo ed il secondo in ferro del tutto precaria, con terrazzo privo di pavimentazione con sola guaina impermeabilizzante posata, con ringhiera precaria posata solo sui lati nord ed ovest, porta d'ingresso in legno in pessimo stato conservativo, porte interna in legno, con l'unica finestra posta tra la camera ed il bagno in legno con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico sottotraccia, privo di impianto termico. L'immobile non rispetta i requisiti minimi di abitabilità data l'altezza media dei locali pari a 1,30 ml, gli impianti non conformi alle normative vigenti nonché la scarsa salubrità e sicurezza dei locali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CAVOUR 61-63

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a FROSINONE il 18/07/2006
Reg. gen. 15673 - Reg. part. 3643
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 17/07/2006
N° repertorio: 305282

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 15/01/2014
Reg. gen. 780 - Reg. part. 691
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 10/04/2015
Reg. gen. 5579 - Reg. part. 4466
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 28/03/2025
Reg. gen. 5569 - Reg. part. 4390
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CAVOUR 63

Iscrizioni

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

Iscritto a FROSINONE il 18/07/2006

Reg. gen. 15673 - Reg. part. 3643

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: Labate Roberto

Data: 17/07/2006

N° repertorio: 305282

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 15/01/2014

Reg. gen. 780 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 10/04/2015

Reg. gen. 5579 - Reg. part. 4466

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 28/03/2025

Reg. gen. 5569 - Reg. part. 4390

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura