

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare RGE 87/2025

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gentilucci Franco

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Frosinone, li 22/12/2025

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

Ing. Gentilucci Franco

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
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	11

INCARICO

In data 08/07/2025, il sottoscritto Ing. Gentilucci Franco, con studio in Omissis, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione in Veroli, località Contrada Vittoria distinto in Catasto al Fg. 63 mappale num. 1559 nella tipologia villino bifamiliare. Si articola su tre livelli collegati da scala interna esclusiva: al piano seminterrato si trova un garage, tre vani rustici, angolo cucina, bagno, al piano terra un salone bagno e cucina, al piano sottotetto tre camere con bagno e balconi. Completa l'abitazione un terrazzo esterno in parte coperto da portico antistante l'ingresso e un piccolo giardino esclusivo. L'unità risulta abitata dalla parte debitrice con la propria famiglia e versa in normali condizioni di manutenzione pur evidenziando segni di infiltrazioni al piano superiore e umidità da condensa al piano seminterrato. Sono presenti difformità rispetto al progetto autorizzato non sanabili. La zona risulta periferica rispetto al centro cittadino in un complesso residenziale lontano dai principali servizi raggiungibili con mezzi privati o pubblici.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria

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

L'abitazione confina in aderenza con altra residenza (mappale 1560), con mappale 1558 e con strada carrabile di urbanizzazione (mappale 1555). Quest'ultima risulta accessibile dalla strada comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico	10,76 mq	10,76 mq	0,50	5,38 mq	2,80 m	S1
Rustico	60,74 mq	60,74 mq	0,5	30,37 mq	2,80 m	S1
Bagno	4,55 mq	4,55 mq	0,5	2,27 mq	2,80 m	S1
Garage	33,88 mq	33,88 mq	0,5	16,94 mq	2,20 m	S1
Portico	10,56 mq	10,56 mq	0,45	4,75 mq	2,75 m	T
Abitazione P.T.	50,24 mq	50,24 mq	1	50,24 mq	2,75 m	T
Balconi P.T.	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	T
Terrazzo esterno	70,00 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	0,00 m	T
Abitazione P.1	50,24 mq	50,24 mq	1	50,24 mq	2,70 m	1
Balconi P.1	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Area esterna	160,00 mq	160,00 mq	0,18	28,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				211,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				211,99 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2005 al 12/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1284 Qualità Oliveto

		Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.37.68 Reddito dominicale € 8,76 Reddito agrario € 3,89
Dal 12/06/2007 al 12/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1559 Qualità Ente Urbano
Dal 12/06/2007 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1559 Categoria F3
Dal 18/06/2008 al 14/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1559, Zc. 2 Categoria A2, Cons. 5.5
Dal 14/05/2009 al 29/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1559 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 284,05
Dal 14/05/2009 al 29/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1559, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 79.534,00 Piano S1-T-1
Dal 29/07/2010 al 10/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1559, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11 Rendita € 795,34 Piano S1-T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	1559		2	A2	6	11		795,34 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria depositata in Catasto sono presenti alcune difformità nella destinazione d'uso di alcuni vani quali quelli del sottotetto adibiti a residenza anziché a locali di servizio (soffitta e lavatoio). Anche al piano seminterrato i locali vengono utilizzati come residenziali anziché magazzino/cantina. Si rimanda allo specifico paragrafo per illustrare la situazione urbanistica dell'edificio.

PRECISAZIONI

Sono presenti difformità rispetto al titolo urbanistico rilasciato consistenti in una diversa destinazione d'uso dei vani del seminterrato (da cantina e magazzino a cucina e soggiorno rustico) e al piano sottotetto (da soffitta lavatoio a residenziale). Il locale al piano seminterrato adibito a garage risulta privo di titolo e costituisce ampliamento non sanabile in quanto difformità rilevante dal punto di vista strutturale in zona classificata sismica.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio si presenta abitato e in normali condizioni di manutenzione. Sono presenti alcune zone con evidenti ammaloramenti da infiltrazione e umidità in copertura e al piano seminterrato.

PARTI COMUNI

La strada carrabile giacente sul mappale 1555 permette l'accesso a tutte le abitazioni che vi confinano, inclusa l'unità oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal punto di vista costruttivo si evidenziano le seguenti caratteristiche:

Altezza interna utile al piano seminterrato 2.80m, garage altezza 2.20m; al piano terra 2.75m a al piano primo variabile secondo la pendenza delle falde di copertura con minimo 2.30m.

Str. verticali: a telaio in cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: a falde in laterocemento con segni di infiltrazione di acqua piovana

Manto di copertura: tegole in laterizio

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in ceramica con rivestimenti ceramici nei servizi

Infissi esterni in alluminio con persiane - Infissi interni: porte tamburate

Scale: in c.a. interne esclusive e esterne nell'area di pertinenza esclusiva

Impianto elettrico sottotraccia con quadro salvavita differenziale; idrico, termico con caldaia a gas di rete e radiatori

Posto auto: posto scoperto su area cortilizia e garage al piano seminterrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte debitrice e costituisce residenza della propria famiglia. Si omette il calcolo del probabile canone di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2005 al 29/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Raponi Francesco	25/05/2005	37230	14831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Frosinone	27/05/2005		7454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2010	**** Omissis ****	Frosinone	27/05/2005	2069	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Labate Roberto	29/07/2010	326389	58441
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Frosinone	09/08/2010	17527	11915
		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 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **annotazione a iscrizione ipoteca** derivante da frazionamento in quote di mutuo

Iscritto a Frosinone il 26/08/2010

Reg. gen. 17939 - Reg. part. 2505

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 460.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 230.000,00

Rogante: notaio Labate Roberto

Data: 08/07/2010

N° repertorio: 326153

N° raccolta: 58273

Note: La formalità di riferimento è l'ipoteca volontaria per concessione di mutuo edilizio iscritta a Frosinone il 05/10/2007 Registro part. 7383, Registro gen. 27500 atto notaio Labate Roberto del 04/10/2007 rep. 314118.

- **ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a Frosinone il 28/09/2017

Reg. gen. 15004 - Reg. part. 1758

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 618.941,84

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 309.470,92

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 27/09/2017

N° repertorio: 2590/4717

- **Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Frosinone il 14/03/2014

Reg. gen. 4480 - Reg. part. 3711

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto pubblico a rogito notaio Labate Roberto del 13/03/2014 rep. 338841/67958.

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 03/06/2025

Reg. gen. 10119 - Reg. part. 8107

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito con DIA prot. 21749 del 17/10/2006 per demolizione e ricostruzione di un preesistente edificio destinato a civile abitazione.

Per la costruzione è stato rilasciato certificato di abitabilità pratica n. 19 del 05/06/2009.

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti sono presenti difformità rispetto al titolo urbanistico rilasciato consistenti in una diversa destinazione d'uso dei vani del piano seminterrato (da cantina e magazzino a cucina e soggiorno a uso residenziale) e dei vani del piano sottotetto (da soffitta lavatoio a camere a uso residenziale).

Il locale al piano seminterrato adibito a garage risulta privo di titolo e costituisce ampliamento della volumetria assentita rilevante sul comportamento strutturale del complesso edificato in zona classificata sismica.

Tutte le difformità risultano non sanabili.

I costi per la eliminazione delle stesse e il ripristino dello stato legittimo sono stati detratti dal valore a base di asta e resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria
Fabbricato per civile abitazione in Veroli, località Contrada Vittoria distinto in Catasto al Fg. 63 mappale num. 1559 nella tipologia villino bifamiliare. Si articola su tre livelli collegati da scala interna esclusiva: al piano seminterrato si trova un garage, tre vani rustici, angolo cucina, bagno, al piano terra un salone bagno e cucina, al piano sottotetto tre camere con bagno e balconi. Completa l'abitazione un terrazzo esterno in parte coperto da portico antistante l'ingresso e un piccolo giardino esclusivo. L'unità risulta abitata dalla parte debitrice con la propria famiglia e versa in normali condizioni di manutenzione pur evidenziando segni di infiltrazioni al piano superiore e umidità da condensa al piano seminterrato. Sono presenti difformità rispetto al progetto autorizzato non sanabili. La zona risulta periferica rispetto al centro cittadino in un complesso residenziale lontano dai principali servizi raggiungibili con mezzi privati o pubblici.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Veroli (FR) - Contrada Vittoria	211,99 mq	1.200,00 €/mq	€ 254.388,00	100,00%	€ 255.000,00
Valore di stima:					€ 255.000,00

Valore lordo di stima: € 255.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20.000,00	€

Valore finale netto di stima: € 171.000,00

METODO di STIMA - La stima del probabile valore di mercato è stata effettuata adottando un criterio per comparazione dei prezzi di vendita con beni aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe e in condizioni ordinarie di mercato, secondo le seguenti fasi:

1. identificazione del segmento di mercato di riferimento;
2. rilevazione di valori di compravendita;
3. aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;

In particolare il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione: fabbricati ad uso residenziale
- ubicazione: zona periferica del Comune di Veroli (Fr);
- tipologia costruttiva: abitazione in tipologia bifamiliare;
- età e stato di manutenzione: fabbricati non recenti (età superiore a 15 anni), richiedenti manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per la rilevazione dei valori di compravendita vengono adottati valori di riferimento di mercato, desunti rispettivamente dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da interviste a operatori immobiliari della zona.

Infine per la definizione del probabile valore di mercato si tiene conto quindi del "valore medio a metro quadrato", delle "superfici lorde commerciali" (valutate al lordo dei muri e secondo coefficienti di destinazione d'uso di cui al DPR 139/98, Norma UNI EN 15733/2011) e del "coefficiente di deprezzamento" definito in base a fattori caratteristici specifici dei beni oggetto di stima, quali età, stato di conservazione ecc necessario per tener conto della vetustà e obsolescenza del complesso oltre che delle prevedibili spese, a carico dell'acquirente, per interventi di manutenzione e adeguamento degli impianti.

CONSIDERAZIONI sul DEPREZZAMENTO APPLICATO - Dal valore di stima sono stati detratti, come già quantificati in altro paragrafo:

- i costi per la rimozione delle difformità non sanabili (diversa destinazione d'uso e porzioni in ampliamento), che resteranno a carico dell'aggiudicatario pari a 20'000,00 euro.

Inoltre viene applicato un coefficiente di deprezzamento (25%) per tener conto della vetustà generale dell'edificio che richiede interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Pertanto il valore finale di stima sarà dato, in cifra tonda, da:

Fabbricato: valore stimato x coeff. vetustà - oneri regolarizzazione difformità =
= 255'000,00 x (1 - 0.25) - 20'000,00 = 171'000,00 euro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono presenti difformità rispetto al titolo urbanistico rilasciato consistenti in una diversa destinazione d'uso dei vani del seminterrato (da cantina e magazzino a cucina e soggiorno a uso residenziale) e dei vani del piano sottotetto (da soffitta lavatoio a camere a uso residenziale).

Il locale al piano seminterrato adibito a garage risulta privo di titolo e costituisce ampliamento della volumetria assentita rilevante sul comportamento strutturale del complesso edificato in zona classificata sismica.

Tutte le difformità risultano non sanabili. I costi per la eliminazione delle stesse e il ripristino dello stato legittimo sono stati detratti dal valore a base di asta e resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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.

Anagni, li 22/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentilucci Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbale sopralluogo CTU e Custode
- ✓ Lettere e comunicazioni tra il CTU e le Parti
- ✓ Foto - Lotto Unico
- ✓ Titolo di provenienza form.11915 del 2010
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali LOTTO UNICO
- ✓ Visure e schede ipotecarie LOTTO UNICO
- ✓ Estratti di mappa - LOTTO UNICO
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO UNICO
- ✓ Documentazione urbanistica