
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare RGE 152/2024

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

Ing. Gentilucci Franco

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Frosinone, li 04/04/2025

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.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10



INCARICO

In data 04/12/2024, il sottoscritto Ing. Gentilucci Franco, **** 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 Ferentino (FR) - via Borgo Belvedere 29

DESCRIZIONE

Fabbricato adibito a civile abitazione su due livelli, piano seminterrato e piano terra, con accesso autonomo dalla strada comunale attraverso una corte esclusiva recintata e chiusa con cancello carrabile. Al piano seminterrato è presente soggiorno ingresso, angolo cottura e bagno; al piano superiore accessibile attraverso una scala a chiocciola metallica sono presenti due camere, disimpegno, bagno e terrazzo. Le altezze dei locali al piano seminterrato sono inferiori a quelle regolamentari mentre al piano superiore la copertura a falde determina altezza variabile dei vani. Sulle finiture appaiono evidenti ammaloramenti dovuti a umidità. Posto in posizione semicentrale nel centro cittadino in vicinanza di servizi e aree di parcheggio pubblico raggiungibili anche a piedi.

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 Ferentino (FR) - via Borgo Belvedere 29

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)

CONFINI

Confina con strada comunale carrabile e con altri mappali del foglio 30 num. 168, 309 e 542.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	0,00 m	S1 - T
Cortile	220,00 mq	220,00 mq	0,10	22,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1989 al 21/11/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 158 Categoria A4
Dal 21/11/1989 al 09/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 158 Categoria A4, Cons. 3
Dal 09/10/2002 al 22/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 158 Categoria A4 Superficie catastale 3 mq
Dal 28/03/2006 al 22/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 158, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 112 mq Rendita € 151,84 Piano T - 1
Dal 22/11/2007 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 158, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 112 mq Rendita € 151,84 Piano T - 1



I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

Si evidenzia che per l'immobile in oggetto è stato depositato atto di aggiornamento catastale (Variazione Pratica n. FR0053010 in atti dal 28/03/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - n. 3728.1/2006) senza titolo abilitativo edilizio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	158		2	A4	4	6	112 mq	151,84 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Si evidenzia il fatto che, dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati di progetto autorizzato del 23/03/1991 e lo stato dei luoghi, non risultava all'epoca la porzione coperta a terrazzo prospettante verso valle, nè il corpo ad ovest che contiene i servizi igienici del piano seminterrato e del piano superiore.

Si rimanda allo schema grafico rappresentativo delle porzioni regolarmente realizzate e di quelle prive di titolo. Inoltre i due livelli sono collegati attualmente da una scala interna non presente nel progetto autorizzato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in mediocri condizioni di conservazione, sono presenti ammaloramenti diffusi dovuti all'umidità e alle infiltrazioni di acque piovane. Gli intonaci risultano distaccati e incrostati con proliferazioni di muffe e sali; i pavimenti e le finiture del terrazzo distaccate. Gli impianti non sono funzionanti.

Tutto il complesso richiede interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria e di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura degli atti catastali non si evince la presenza di usi civici o di livelli sul terreno di sedime.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive dell'edificio possono essere di seguito elencate:

Altezza interna utile al piano seminterrato 2.10m, al piano superiore è variabile da 2.35m a 3.95m

Str. verticali in muratura

Solai: laterocemento

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonaco; ceramiche nei servizi igienici. Sono presenti ammaloramenti diffusi causati da umidità e infiltrazioni piovane.

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni in alluminio con doppio vetro e persiana esterna in alluminio

Infissi interni: porte tamburate

Scale: a chiocciola in metallo

Impianti: elettrico: sottotraccia a 220 V, impianto termico con termosifoni e caldaia a gas non funzionante. Le utenze risultano distaccate dalla rete.

Area esterna in parte pavimentata in parte a verde incolto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1989 al 09/10/2002	**** Omissis ****	Atto di Donazione e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stirpe Marina	21/11/1989	10569	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II di Frosinone	20/12/1989	18006	14415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2002 al 22/11/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stirpe Marina	09/10/2002	54247	8726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II di	10/10/2002	18109	13450



		Frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabozzi Luca	22/11/2007	1112	875
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Frosinone	21/12/2007	33977	20825
		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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto di Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 21/12/2007
 Reg. gen. 33978 - Reg. part. 8579
 Quota: 1/1 proprietà
 Importo: € 105.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 70.000,00
 Rogante: Fabozzi Luca
 Data: 22/11/2007
 N° repertorio: 1113/876



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 16/09/2024

Reg. gen. 16766 - Reg. part. 13596

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967. L'accesso agli atti ha evidenziato che in data 23/03/1991 il Comune di Ferentino rilasciava concessione per eseguire trasformazione consistente nel cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra da deposito a abitazione. (conc. Ed. n 106/91 Pratica Edilizia n. 12 Prot. 20074 del 23/03/1991)

Nello specifico il richiedente dichiarava che l'immobile era costituito da un piano primo sottostrada e da un piano terra per una superficie complessiva di 40,53 mq. Nella stessa istanza si richiedeva di realizzare un bagno al piano terra. Si evidenzia il fatto che, dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati di progetto autorizzato e lo stato dei luoghi, non risultava all'epoca la porzione coperta a terrazzo prospettante verso valle, nè il corpo ad ovest che contiene i servizi igienici del piano seminterrato e del piano superiore.

Si rimanda allo schema grafico rappresentativo delle porzioni regolarmente realizzate e di quelle prive di titolo. Inoltre i due livelli sono collegati attualmente da una scala interna non presente nel progetto autorizzato.

Le difformità elencate sono state realizzate senza titolo abilitativo e risultano non sanabili.

I prevedibili costi di demolizione vengono detratti dal valore a base d'asta e restano a carico dell'aggiudicatario.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - via Borgo Belvedere 29
Fabbricato adibito a civile abitazione su due livelli, piano seminterrato e piano terra, con accesso autonomo dalla strada comunale attraverso una corte esclusiva recintata e chiusa con cancello carrabile. Al piano seminterrato è presente soggiorno ingresso, angolo cottura e bagno; al piano superiore accessibile attraverso una scala a chiocciola metallica sono presenti due camere, disimpegno, bagno e terrazzo. Le altezze dei locali al piano seminterrato sono inferiori a quelle regolamentari mentre al piano superiore la copertura a falde determina altezza variabile dei vani. Sulle finiture appaiono evidenti ammaloramenti dovuti a umidità. Posto in posizione semicentrale nel centro cittadino in vicinanza di servizi e aree di parcheggio pubblico raggiungibili anche a piedi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 158, Zc. 2, Categoria A4
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 Ferentino (FR) - via Borgo Belvedere 29	88,00 mq	800,00 €/mq	€ 70.400,00	100,00%	€ 70.400,00
Valore di stima:					€ 70.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€

Valore netto finale di stima: € 35.000,00



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;
4. calcolo del valore del fabbricato.

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

- destinazione: fabbricati ad uso residenziale
- ubicazione: zona semicentrale del Comune di Ferentino (Fr);
- tipologia costruttiva: abitazione in tipologia singola indipendente;
- età e stato di manutenzione: fabbricati non recenti (età superiore a 50 anni), richiedenti manutenzione.

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 (porzioni in ampliamento), che resteranno a carico dell'aggiudicatario pari a 15'000,00 euro.

Inoltre viene applicato un coefficiente di deprezzamento (30%) 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 =
= 70'500,00 x (1 - 0.30) - 15'000,00 = 35'000,00 euro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia il fatto che, dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati di progetto autorizzato del 1991 e lo stato dei luoghi, non risultava all'epoca la porzione coperta a terrazzo prospettante verso valle, nè il corpo ad ovest che contiene i servizi igienici del piano seminterrato e del piano superiore.

Si rimanda allo schema grafico rappresentativo delle porzioni regolarmente realizzate e di quelle prive di titolo. Inoltre i due livelli sono collegati attualmente da una scala interna non presente nel progetto autorizzato.

Le difformità elencate sono state realizzate senza titolo abilitativo e risultano non sanabili.

I prevedibili costi di demolizione per il ripristino dello stato legittimo vengono detratti dal valore a base d'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 04/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Lettere e Comunicazioni del CTU alle Parti
- ✓ Verbale sopralluogo
- ✓ Estratti di mappa e planimetrie
- ✓ Visure catastali
- ✓ Visure ipotecarie
- ✓ Foto Lotto Unico
- ✓ Documentazione urbanistica

