
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scaccia Gianmaria, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2023 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 Alfonso Bartoli 71, piano 6	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71.....	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	18

INCARICO

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Ing. Scaccia Gianmaria, con studio in Via Francesco Petrarca, 36 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.scaccia@hotmail.it, PEC gianmaria.scaccia2@ingpec.eu, Fax 0775 835071, 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** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Porzione di fabbricato costituita da un appartamento situato al piano sesto di una palazzina a sette livelli fuoriterza ubicata in zona semicentrale.

L'accesso al bene è avvenuto in data 22/11/2023, alla presenza della debitrice Sig. **** Omissis **** e del Custode-Professionista Avv. **** Omissis ****, previa convocazione delle parti con lettera raccomandata. Nel corso della visita si sono svolte regolarmente le operazioni peritali ed è stato redatto un verbale di sopralluogo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Garage di pertinenza dell'appartamento.

L'accesso al bene è avvenuto in data 22/11/2023, alla presenza della debitrice Sig. **** Omissis **** e del Custode-Professionista Avv. **** Omissis ****, previa convocazione delle parti con lettera raccomandata. Nel corso della visita si sono svolte regolarmente le operazioni peritali ed è stato redatto un verbale di sopralluogo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

È stato prodotta dal creditore procedente la documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

È stato prodotta dal creditore procedente la documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

L'immobile confina con vano scala e appartamento int. 17.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

L'immobile confina con garage n.4, garage n.6 e accesso condominiale ai garages.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	167,00 mq	192,00 mq	1	192,00 mq	3,00 m	6
Balconi	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				198,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare potrebbe essere frazionata per dare luogo a due distinte unità immobiliari, visto che è presente un doppio ingresso e che sarebbe possibile convertire, senza troppi oneri, una camera da letto in una cucina; la pratica è stata già presentata dal debitore ma deve essere ritirata in quanto trasmessa in data successiva al sequestro conservativo. Nella nota trasmessa dal Comune di Ferentino in data 08/11/2023 si rileva che, per il completamento dell'istruttoria, dovrebbero essere versate:

€ 404,02 per oneri concessori

€ 4'222,91 per monetizzazione dei parcheggi.

Andrebbero poi considerate le spese tecniche per la nuova presentazione della pratica (CILA) e per la variazione catastale, che si stimano complessivamente pari a € 3'000,00.

A parte, infine, andrebbero valutati i costi per la separazione degli impianti esistenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

Il bene costituisce una pertinenza dell'appartamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 355 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1282
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 355, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Rendita € 1,38 Piano 6
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 355, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Rendita € 766,94 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 05/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 355, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 766,94 Piano 6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 21/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 355 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1282
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 355, Sub. 57, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 Rendita € 0,09 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 355, Sub. 57, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 Rendita € 74,83 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 355, Sub. 57, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 Superficie catastale 24 mq Rendita € 74,83

		Piano S1
--	--	----------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	355	16	1	A2	4	9 vani	202 mq	766,94 €	6	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
22	355				ENTE URBANO		1282 mq				

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; vi è inoltre corrispondenza tra i dati identificativi catastali dei beni oggetto della procedura e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	22	355	57	1	C6	7	21	24 mq	74,83 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
22	355				ENTE URBANO		1282 mq			

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; vi è inoltre corrispondenza tra i dati identificativi catastali dei beni oggetto della procedura e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. che si riporta per completezza : "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. che si riporta per completezza : "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

L'immobile costituisce la residenza della debitrice e del proprio coniuge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

L'immobile costituisce una pertinenza dell'appartamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Il bene si presenta in condizioni di conservazione più che buone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Il bene si presenta, internamente, in condizioni di conservazione discrete, ma risulta privo della serranda.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Costituiscono parti comuni il piazzale di ingresso al fabbricato, lo stradello di accesso ai garages e la terrazza condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Costituisce parte comune lo stradello di accesso ai garages.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Non si segnala l'esistenza di servitù a carico del fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Non si segnala l'esistenza di servitù a carico del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Il bene in oggetto consiste in un appartamento posto al piano sesto di un fabbricato a sette livelli fuoriterra ubicato in una zona semicentrale del Comune di Ferentino, a poche centinaia di metri da Piazza Matteotti. L'edificio si affaccia sulla strada principale e presenta, lateralmente, un accesso carrabile per i box ed i vani cantinati privati; al piano terra sono collocati alcuni negozi. Il fabbricato si caratterizza per struttura in cemento

armato e copertura a terrazzo; esternamente i prospetti sono in cortina a faccia vista. L'appartamento è costituito da un ampio ingresso principale ed un ingresso secondario, da una zona notte che comprende tre camere, un bagno ed un ripostiglio affacciati su un comodo disimpegno e da una zona giorno composta da un salone doppio, una cucina, un bagno ed un'ulteriore camera con disimpegno centrale. La pavimentazione è in gres, in parquet e in parte ricoperta di moquette, le pareti interne sono tinteggiate o rivestite con carta da parati in alcuni ambienti ed in ceramica nei bagni e in cucina; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in PVC, legno o alluminio e sono dotati di avvolgibili. L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia è ubicata su un balcone ed i radiatori, presenti in tutti gli ambienti, sono in ghisa. In merito alle adduzioni dei servizi, si segnala che l'immobile è servito dalle utenze di energia elettrica e di acqua municipale, gli scarichi delle acque grigie e nere adducono alla fognatura. Gli impianti, realizzati sottotraccia, non sono certificati. L'immobile si presenta, nel complesso, in più che buone condizioni di conservazione e manutenzione, le finiture sono di buona qualità e la distribuzione planimetrica risulta funzionale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Il bene in oggetto consiste in un garage di pertinenza dell'appartamento inserito come bene n.1. Vi si accede percorrendo uno stradello posto lateralmente rispetto al fabbricato. Internamente il locale è pavimentato e le pareti sono intonacate. E' presente un piccolo soppalco. La serranda è stata smontata e, al momento, è sostituita da una chiusura in legno provvisoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal proprio coniuge Sig. **** Omissis **** nato il 14/10/1948 a Pescolanciano (IS).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

L'immobile risulta libero

L'immobile è sgombro.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1976 al 05/11/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		##Domenico Seraschi##	05/03/1976	1729	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/03/1976	4628	4227
		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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato, unitamente all'atto della prima compravendita del 03/10/1970.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1976 al 05/11/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Domenico Seraschi##	05/03/1976	1729	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/03/1976	4628	4227
		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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato, unitamente all'atto della prima compravendita del 03/10/1970.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/04/2009
Reg. gen. 10066 - Reg. part. 1252
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Rogante: ##Francesco Raponi##
Data: 20/04/2009
N° repertorio: 44529
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/02/2010
Reg. gen. 1937 - Reg. part. 242
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: ##Francesco Raponi##
Data: 02/02/2010
N° repertorio: 45752
Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Frosinone il 05/11/2019
Reg. gen. 17405 - Reg. part. 13416
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Frosinone il 10/01/2023
Reg. gen. 384 - Reg. part. 66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Alla data dell'ispezione ipotecaria (22/01/2024) non è stato riscontrato alcun aggiornamento rispetto a quanto depositato dal creditore precedente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/04/2009
Reg. gen. 10066 - Reg. part. 1252
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Rogante: ##Francesco Raponi##
Data: 20/04/2009
N° repertorio: 44529
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/02/2010
Reg. gen. 1937 - Reg. part. 242
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: ##Francesco Raponi##
Data: 02/02/2010
N° repertorio: 45752
Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Frosinone il 05/11/2019
Reg. gen. 17405 - Reg. part. 13416
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Frosinone il 10/01/2023

Reg. gen. 384 - Reg. part. 66

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

Contro **** Omissis ****

Alla data dell'ispezione ipotecaria (22/01/2024) non è stato riscontrato alcun aggiornamento rispetto a quanto depositato dal creditore procedente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Da informazioni acquisite presso il Sistema Informativo Territoriale Comunale (S.I.T.) del Comune di Ferentino, risulta che l'immobile è situato nella "Ba - Zona di saturazione e ristrutturazione del vigente P.R.G. .

Dal punto di vista paesaggistico, il fabbricato è interessato dai seguenti vincoli imposti dal D.Lgs. 42/04:

1. Beni d'insieme - Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, ai sensi dell'art.136.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

Da informazioni acquisite presso il Sistema Informativo Territoriale Comunale (S.I.T.) del Comune di Ferentino, risulta che l'immobile è situato nella "Ba - Zona di saturazione e ristrutturazione del vigente P.R.G. .

Dal punto di vista paesaggistico, il fabbricato è interessato dai seguenti vincoli imposti dal D.Lgs. 42/04:

1. Beni d'insieme - Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, ai sensi dell'art.136.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, risulta che per l'immobile in oggetto:

a) E' stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 5 del 16/11/1967 alla Soc. **** Omissis **** per la costruzione di nuovi fabbricati in via Ara S. Francesco.

b) E' stata presentata dalla Sig. **** Omissis **** la CILA prot. 19851 del 04/09/2023 per lo "spostamento di pareti interne divisorie tali da permettere il frazionamento dell'unica unità immobiliare in 2 unità immobiliari".

c) E' stata richiesta dal Comune di Ferentino con nota del 02/10/2023 un'integrazione alla pratica con diffida alla prosecuzione delle opere.

d) E' stata emessa dallo stesso Comune, a seguito dell'integrazione, una revoca della diffida con nota dell'08/11/2023.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione edilizia sono emerse alcune difformità, dovute al fatto che nel progetto originario è stata rappresentata esclusivamente la planimetria del piano tipo. Non risultando agli atti del Comune alcuna variante in corso d'opera, appare più logico assumere

come planimetria di riferimento quella presentata per il primo accatastamento, datata 18/06/1969. Rispetto a tale documento, lo stato dei luoghi risulta perfettamente corrispondente.

Per quanto riguarda la CILA del 09/08/2023, la stessa deve essere annullata in quanto è stata presentata successivamente alla data del sequestro cautelativo dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, risulta che per l'immobile in oggetto:

a) E' stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 5 del 16/11/1967 alla Soc. **** Omissis **** per la costruzione di nuovi fabbricati in via Ara S. Francesco.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di primo accatastamento, datata 26/09/1970, non sono state rilevate difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71, PIANO 6

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Da quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio, devono essere versati circa 4'100,00 € di spese condominiali pregresse, che rimarranno a carico della parte debitrice.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ALFONSO BARTOLI 71

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 di mercato, alla luce anche di vendite di beni simili in zona, 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** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6
Porzione di fabbricato costituita da un appartamento situato al piano sesto di una palazzina a sette livelli fuoriterza ubicata in zona semicentrale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 355, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 355, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 198.000,00
Per la determinazione del valore del bene oggetto della presente esecuzione, si è scelto di adottare come parametro tecnico il metodo diretto, confrontando il prezzo di mercato utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente ad immobili a destinazione residenziale situati in zona semicentrale (Zona C1 OMI) del Comune di Ferentino. Da tali ricerche è scaturito che il prezzo medio unitario per immobili aventi caratteristiche similari a quelle dei beni in questione è compreso tra 700,00 e 1100,00 €/mq.

Considerando le più che buone condizioni di conservazione e manutenzione, il grado delle finiture, che risulta di buona qualità, il taglio grande ed infine l'ubicazione quasi centrale, si ritiene di poter attribuire all'immobile un valore unitario di stima pari a 1000,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene risulta pari a:
 $198.00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} \text{ 1'000} = \text{€ 198'000,00 i.c.t. .}$

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71
Garage di pertinenza dell'appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 355, Sub. 57, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 355, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.000,00
Per la determinazione del valore del bene oggetto della presente esecuzione, si è scelto di adottare come parametro tecnico il metodo diretto, confrontando il prezzo di mercato utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente ad immobili a destinazione box situati in zona semicentrale (Zona C1 OMI) del Comune di Ferentino. Da tali ricerche è scaturito che il prezzo medio unitario per immobili aventi caratteristiche similari a quelle dei beni in questione è compreso tra 400,00 e 700,00 €/mq.

Considerando le condizioni di conservazione e manutenzione, il grado delle finiture, il taglio e l'ubicazione, si ritiene di poter attribuire all'immobile un valore unitario di stima pari a 585,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene risulta pari a:

24.00 mq x €/mq 585 = € 14'000,00 i.c.t. .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71, piano 6	198,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 198.000,00	100,00%	€ 198.000,00
Bene N° 2 - Garage Ferentino (FR) - Via Alfonso Bartoli 71	24,00 mq	585,00 €/mq	€ 14.040,00	100,00%	€ 14.000,00
Valore di stima:					€ 212.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scaccia Gianmaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Perizia di stima in versione privacy (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 2 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4 - Visure catastali (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Visure CC.RR.II (Aggiornamento al 25/01/2024)

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 6 - Atti di provenienza (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - Documentazione e attestati comunali (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - Comunicazione e Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9 - Rapporti di trasmissione e ricevute perizia (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 - Ricevute spese (Aggiornamento al 21/02/2024)