TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiarelli Benedetta

Esecuzione Immobiliare 108/2024 R.G.E.

promossa da

Contro

---------- SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 4
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 5
- Dati Catastali 5
- Stato conservativo 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 6
- Formalità pregiudizievoli 7
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 8

Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 11
- **Lotto Unico** 11

INCARICO

All'udienza del 25/09/2024, la sottoscritta Arch. Chiarelli Benedetta, con studio in Via Dante Alighieri, 57 - 03100 - Frosinone (FR), email arch.benedetta@studiochiarelli.org, PEC benedetta.chiarelli@archiworldpec.it, Tel. 328 43 30 909, Fax 0775 251 759, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 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 Antiche Terme n. 155, piano T-1-2-3-4

La scrivente CTU in data 07/10/2024 comunicava a mezzo Raccomandata A/R al debitore esecutato la data del sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento, fissato per il giorno 24/10/2024.

Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso il bene oggetto di pignoramento, unitamente all'avv. Pierfrancesco SCARCHILLI in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza del debitore esecutato Sig. ----------, che acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali.

Stante l'impossibilità di accedere al bene per una problematica con le chiavi dell'immobile, le operazioni peritali venivano aggiornate alla settimana successiva. In data 29/10/2024 la scrivente si recava nuovamente presso il compendio pignorato, riscontrando la presenza del debitore esecutato, e pertanto effettuava il sopralluogo visionando gli interni dell'immobile pignorato. Il tutto come riportato nei relativi verbali di sopralluogo (cfr. all. n. 03).

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è situato nel centro storico di Ferentino, in via Antiche Terme al n. 155, e consiste in un immobile terra cielo, su quattro livelli fuori terra, posto in adiacenza ad altri fabbricati, e sito di fianco ai resti del Teatro Romano. All'immobile si accede direttamente dalla strada (via Antiche Terme) mediante un portoncino in ferro. E' dotato di doppia esposizione (lati sud e ovest) ed è composto, ai vari piani, da un unico ambiente con annesso locale wc e disimpegno, il tutto collegato da scala interna. Al piano quarto è presente inoltre un piccolo terrazzo. Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. 01).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme n. 155, piano T-1-2-3-4

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:

- ---------- **(Proprietà 1/1)**
  Nato a ----------

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

- ---------- **(Proprietà 1/1)**

Dalla consultazione dei registri del competente ufficio del Comune di residenza, il debitore esecutato risulta di stato civile libero, come da relativa certificazione rilasciata in data 27/12/2024 (cfr. all. 07).

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina con strada (via Antiche Terme) su due lati (sud e ovest) mentre sui restanti lati con altri subalterni del Mappale 704 (di proprietà di terzi).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale PT	24,50 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,10 m	T
Abitazione	58,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	1-2-3
Piano quarto sottotetto	20,00 mq	25,00 mq	1	12,50 mq	2,60 m	4
Terrazzo	6,20 mq	8,50 mq	0,30	2,55 mq	2,60 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**110,55 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**110,55 mq**		

Il bene in oggetto consiste in un immobile terra cielo, su quattro livelli fuori terra. All'immobile si accede direttamente dalla strada (via Antiche Terme). E' dotato di doppia esposizione (lati sud e ovest) ed è composto, ai vari piani, da un unico ambiente con annesso locale wc e disimpegno, il tutto collegato da scala interna. Al piano quarto è presente inoltre un piccolo terrazzo. Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. 01).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **29/06/1996**	----------	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 704, Sub. 2, Zc. 1 Categoria F2
Dal **29/06/1996** al **02/05/1998**	----------	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 704, Sub. 2, Zc. 1 Categoria F2
Dal **02/05/1998** al **12/03/2003**	----------	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 704, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 263,91 Piano T-1-2-3-4
Dal **12/03/2003** al **24/02/2006**	----------	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 704, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 310,91 Piano T-1-2-3-4
Dal **24/02/2006** al **05/04/2011**	----------	Catasto **Fabbricati** Fg. 89, Part. 704, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 333,11 Piano T-1-2-3-4
Dal **05/04/2011** al **27/12/2024**	----------	Catasto **Fabbricati** Fg. 89, Part. 704, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 147 mq Rendita € 333,11 Piano T-1-2-3-4

Si riscontrano le seguenti variazioni:
VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 09/05/2011 Pratica n. FR0152150 (n. 14835.1/2011)
VARIAZIONE del 30/12/2010 Pratica n. FR0413781 Ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni (n. 27739.1/2010)
VARIAZIONE del 18/06/2003 Pratica n. 154170 CLS DEF.VO DOCFA n. 189828 21/10/2002 (n. 1616.1/2003)
VARIAZIONE del 21/10/2002 Pratica n. 189828 Ampliamento-Collabente-Ultimata (n. 10242.1/2002)
VARIAZIONE del 14/12/1999 Pratica n. 43249 Rettifica Impianto Meccanografico (n. 2909.1/1999).

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	704	2	1	A4	3	7,5	147 mq	333,11 €	T-1-2-3-4	

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato si riscontra una situazione di sostanziale conformità, ai vari piani, rispetto alla planimetria catastale depositata in atti.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi piuttosto scadenti, in quanto lo stesso non è più abitato da tempo, pertanto si evidenzia anche uno scarso grado di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù od usi civici con riferimento al bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento costituisce porzione immobiliare terra cielo di fabbricato di remota costruzione su quattro livelli fuori terra, con scala interna di collegamento ai vari piani, posta lateralmente. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni, solai di piano in latero-cemento e finitura esterna con mattoni e mattoncini a vista. La copertura è a unica falda inclinata. L'altezza interna utile degli ambienti è 2,10 ml al piano terra, 2,50 ml al piano primo, 2,75 ml ai piani secondo e terzo, e 2,60 ml al piano quarto sottotetto. Le porte interne sono in legno (al piano terzo risultano mancanti), il portone di ingresso è in ferro di tipo non blindato, così come il piccolo infisso al piano terreno. Gli infissi, ove presenti, sono in alluminio con vetro singolo (nelle camere ai piano secondo e terzo risultano infatti mancanti), mentre le persiane, sempre in alluminio, sono presenti al solo piano quarto. Nelle camere al piano secondo e terzo sono presenti avvolgibili in legno, peraltro non funzionanti. I pavimenti ai vari piani sono in graniglia di marmo, mentre i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di grés. L'impianto elettrico è in gran parte sottotraccia ma il contatore non è funzionante. Non è presente l'impianto di riscaldamento, si riscontra un boiler per acqua calda sanitaria nel locale bagno al piano quarto. Le condizioni generali e di finitura sono da ritenersi piuttosto scadenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato, l'immobile in oggetto risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 12/03/2003 al 24/02/2006</td><td rowspan="5">----------</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>STIRPE Marina</td><td>12/03/2003</td><td>56024</td><td>9018</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

		Frosinone	25/03/2003	5224	3426
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/02/2006** al **05/04/2011**	----------	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		PASTORINO Donato	24/02/2006	36384	18872
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	02/03/2006	4061	2726
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/04/2011** al **27/12/2024**	----------	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		LABATE Roberto	05/04/2011	329104	60461
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	06/04/2011	6863	5028
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo**
  Iscritto a Frosinone il 06/04/2011
  Reg. gen. 6864 - Reg. part. 1004
  A favore di ----------
  Contro ----------
  Rogante: Roberto LABATE
  Data: 05/04/2011

N° repertorio: 329105
N° raccolta: 60462

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a Frosinone il 05/07/2024
  Reg. gen. 12661 - Reg. part. 10315
  A favore di ----------
  Contro ----------

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, e dal riscontro con la cartografia e le norme del PRG vigente, approvato con D.G.R. n. 1346 del 19/11/1982, il bene oggetto di pignoramento ricade in centro storico in zona "Aa", regolamentata all'art. 6.1 delle Norme tecniche d'attuazione (cfr. all. 09).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene oggetto di pignoramento risulta costruito in epoca antecedente al 1967. Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino – Settore Urbanistica (cfr. all. 09), dietro regolare richiesta di visione atti, non sono emerse pratiche edilizie relative al bene oggetto di pignoramento, come riscontrabile dalla certificazione rilasciata dall'ufficio (cfr. all. n. 09).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano vincoli né oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Antiche Terme n. 155, piano T-1-2-3-4**
  Il bene in oggetto è situato nel centro storico di Ferentino, in via Antiche Terme al n. 155, e consiste in un immobile terra cielo, su quattro livelli fuori terra, posto in adiacenza ad altri fabbricati, e sito di fianco ai resti del Teatro Romano. All'immobile si accede direttamente dalla strada (via Antiche Terme) mediante un portoncino in ferro. E' dotato di doppia esposizione (lati sud e ovest) ed è composto, ai vari piani, da un unico ambiente con annesso locale wc e disimpegno, il tutto collegato da scala interna. Al piano quarto è presente inoltre un piccolo terrazzo.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 704, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**
  Valore di stima del bene (in c.t.) : € 60.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ferentino (FR) - Via Antiche Terme n. 155, piano T-1-2-3-4	110,55 mq	550,00 €/mq	€ 60.802,50	100,00%	€ 60.802,50
				Valore di stima in c.t.:	**€ 60.800,00**

La scrivente, ritenendo di aver svolto l'incarico conferitole in piena coscienza, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Frosinone, li 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarelli Benedetta

