TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosato Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud Km 76, 03013, piano terra 4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - vicolo dell' Archetto 3, 03013, piano terra, primo e secondo 4
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud Km 76, 03013, piano terra.. 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Lotto 2 10
Completezza documentazione ex art. 567 11
Titolarità 11
Confini 11
Consistenza 11
Cronistoria Dati Catastali 11
Dati Catastali 13
Precisazioni 13
Patti 13
Stato conservativo 13

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

Parti Comuni ... 13
Servitù, censo, livello, usi civici ... 14
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 14
Stato di occupazione ... 14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - vicolo dell' Archetto 3, 03013, piano terra, primo e secondo ... 14
Provenienze Ventennali ... 14
Formalità pregiudizievoli ... 16
Normativa urbanistica ... 17
Regolarità edilizia ... 17
Vincoli od oneri condominiali ... 18
Stima / Formazione lotti ... 18
Lotto 1 ... 18
Lotto 2 ... 19
Riepilogo bando d'asta ... 21
Lotto 1 ... 21
Lotto 2 ... 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2026 del R.G.E. ... 22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 154.000,00 ... 22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 208.000,00 ... 22

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

INCARICO

All'udienza del 19/05/2026, il sottoscritto Arch. Rosato Michele, con studio in Via M. T. Cicerone, 171 - 03100 - Frosinone (FR), email michele.rosato@hotmail.it, PEC michele.rosato@archiworldpec.it, Tel. 338 7301521, 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** - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud Km 76, 03013, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - vicolo dell' Archetto 3, 03013, piano terra, primo e secondo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD KM 76, 03013, PIANO TERRA

Locale commerciale sito in via Casilina Sud Km 76, vicino alle Terme Pompeo Ferentino composto da piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VICOLO DELL' ARCHETTO 3, 03013, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

Appartamento sito in vicolo dell'Archetto 3, centro storico Ferentino, composto da piano terra, primo secondo.
Piano terra: soggiorno cucina, una camera da letto e un bagno;
piano primo: soggiorno cucina, una camera da letto e due bagni;
piano secondo: una camera da letto soppalcata con terrazzo non di proprietà esclusiva.
L'immobile è raggiunto da acqua, luce e gas.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud Km 76, 03013, piano terra

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.

Dopo aver consultato il certificato anagrafico di stato civile risulta che il debitore esecutato risulta essere coniugato con la sig.ra ****Omissis**** a Terracina (LT) il 20/09/1992.

CONFINI

L'immobile confina con una corte parte comune a cui affacciano altri locali commerciali e altro locale commerciale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	110,70 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	3,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**123,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**123,00 mq**		

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/1997** al **09/03/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 17, Sub. 34, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 123 mq Superficie catastale 128 mq Rendita € 705,12 Piano terra
Dal **09/03/2022** al **29/10/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 17, Sub. 34, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 123 mq Superficie catastale 128 mq Rendita € 705,12 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	17	34	2	C1	3	123 mq	128 mq	705,12 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo.

L'immobile risulta occupato e locato alla ditta **** Omissis **** dal debitore esecutato con contratto ad uso non

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

abitativo, con canone annuo di 4.000,00 euro al mese, stipulato in data 15.09.2025 e registrato in data 24.09.2025 con scadenza il 14.09.2031, n. 4442 serie 3T.

Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati locali commerciali vicino Terme Pompeo in questione è di circa 8,00 €/mq * 123,00 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sara:
Piano terra di circa € 1.000,00 al mese.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile presenta parti comuni caratterizzate da una corte a cui affacciano altri locali commerciali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non presenta servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.
Gli impianti sono funzionanti.

Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:
• Strutture portanti verticali: pilastri;
• Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
• Copertura: piana;
• Tamponamento perimetrale: muri in cartongesso e lastre di vetro;
Stato di conservazione: Infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro: discreti;
infissi interni in legno: discreti;
pavimenti in gres porcellanato e linoleum: discreti;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA CASILINA SUD KM 76, 03013, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

- Stipulato contratto: 15/09/2025
- Registrato contratto: 24/09/2025
- Scadenza contratto: 14/09/2031

Canoni di locazione

Canone mensile: € 333,33

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo.

L'immobile risulta occupato e locato alla ditta **** Omissis **** dal debitore esecutato con contratto ad uso non abitativo, con canone annuo di 4.000,00 euro al mese, stipulato in data 15.09.2025 e registrato in data 24.09.2025 con scadenza il 14.09.2031, n. 4442 serie 3T. Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati locali commerciali vicino Terme Pompeo in questione è di circa 8,00 €/mq * 123,00 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sara:

Piano terra di circa € 1.000,00 al mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/11/1997** al **09/03/2022**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Santacroce	27/11/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/12/1997	20993	17684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **09/03/2022** al **29/10/2026**	**** Omissis ****	Comprevendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Arnaldo Parisella	09/03/2022	4299	3150

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/2022	4267	3470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	10/03/2022	1854	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
  Trascritto a Frosinone il 17/04/2023
  Reg. gen. 7884 - Reg. part. 5617
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Frosinone il 19/03/2026
  Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3992
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "Ct" zona residenziale, turistica e ricettiva, interessata dalla fascia di rispetto aree archeologiche e interessato da vincolo minerario del vigente piano regolatore del comune di Ferentino.

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione e' provvista di:

1) Concessione per eseguire attivita'edilizia o di trasformazione urbanistica n. 271 prot. n. 7497 del 25.08.1990;

2) Concessione a costruire a titolo gratuito n. 362 del 09.11.1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - vicolo dell' Archetto 3, 03013, piano terra, primo e secondo

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con vicolo dell'Archetto, fg 89 part. 773.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	190,80 mq	212,00 mq	1	212,00 mq	3,00 m	terra, primo, secondo
			Totale superficie convenzionale:	**212,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**212,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

Dal **19/12/1990** al **23/11/1998**	**** Omissis ****	Fg. MU part. 775 sub 4 categoria C2, cons. 19 mq Fg. MU part. 775 sub 5 cat. A5, cons. 1,5 vani In base a nota di variazione del 30.09.2010 n. 17566/2010 pratica FR0282409 vengono soppresse per dare origine a: Catasto **Fabbricati** Fg. 89, Part. 1264, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 1.069,07 Piano terra, primo e secondo Graffato Fg 89 part. 1994 sub 9, fg 89 part. 1995
Dal **23/11/1998** al **13/02/2009**	**** Omissis ****	Fg. MU part. 1264 sub 4, categoria A4, cons. 3,5 vani In base a nota di variazione del 30.09.2010 n. 17566/2010 pratica FR0282409 vengono soppresse per dare origine a: Catasto **Fabbricati** Fg. 89, Part. 1264, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 1.069,07 Piano terra, primo e secondo Graffato Fg 89 part. 1994 sub 9; fg 89 part. 1995
Dal 13/02/2009 al 09/03/2022	**** Omissis ****	Fg. MU part. 776 sub 3, categoria C2, cons. 30 mq In base a nota di variazione del 30.09.2010 n. 17566/2010 pratica FR0282409 vengono soppresse per dare origine a: Catasto **Fabbricati** Fg. 89, Part. 1264, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 1.069,07 Piano terra, primo e secondo Graffato Fg 89 part. 1994 sub 9; fg 89 part. 1995
Dal **09/03/2022** al **09/03/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 89, Part. 1264, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 vani Superficie catastale 241 mq Piano terra, primo e secondo Graffato Fg 89 part. 1994 sub 9; fg 89 part. 1995 sub 7
Dal **09/03/2022** al **29/10/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 89, Part. 1264, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 1.069,07 Piano terra, primo e secondo Graffato Fg 89 part. 1994 sub 9; fg 89 part. 1995 sub 7

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

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	1264	6	1	A2	6	9 vani	241 mq	1069,07 €	terra, primo e secondo	
	89	1994	9	1	A2	6	9 vani	241 mq	1069,07 €	terra, primo e secondo	
	89	1995	7	1	A2	6	9 vani	241 mq	1069,07 €	terra, primo e secondo	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta occupato al piano terra dalla debitrice esecutata e marito e debitore esecutato, mentre al piano primo e secondo risulta non occupato in seguito alla liberazione effettuata dal custode professionista con relativo verbale e sopralluogo in data 10.08.2026, in precedenza abitato dalla sig. **** Omissis **** senza titolo. Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati di civile abitazione, appartamenti nel centro storico di Ferentino in questione è di circa 4 €/mq * 102,6 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sara:

Piano primo e secondo di circa € 400,00 al mese.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.

PARTI COMUNI

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

L'immobile presenta come parti comuni vicolo dell'Archetto che finisce in un cortile esterno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non presenta servitù, in quanto vi si accede attraverso vicolo dell'Archetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.
Gli impianti sono funzionanti con caldaia a gas con corpi scaldanti in alluminio.

Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:
• Strutture portanti verticali: setti parte in muratura di pietra;
• Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
• Copertura: terrazzo non di proprietà esclusiva;
• Tamponamento perimetrale: muratura mista in pietra;
• Finiture esterne: intonaco civile grezzo di colore grigio.

Stato di conservazione: Infissi esterni in legno al piano terra e alluminio anodizzato con doppio vetro al piano primo e secondo: discreti; infissi interni in legno: discreti; pavimenti in gres porcellanato e parquet nella camera da letto (piano terra): discreti; pavimenti bagno in ceramica: discreti; corpi scaldanti in alluminio: discreti; intonaci e tinteggiature interne: discreti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VICOLO DELL' ARCHETTO 3, 03013, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

L'immobile risulta occupato al piano terra dalla debitrice esecutata e marito e debitore esecutato, mentre al piano primo e secondo risulta non occupato in seguito alla liberazione effettuata dal custode professionista con relativo verbale e sopralluogo in data 10.08.2026, in precedenza abitato dalla sig. **** Omissis **** senza titolo.
Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati di civile abitazione, appartamenti nel centro storico di Ferentino in questione è di circa 4 €/mq * 102,6 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sara:

Piano primo e secondo di circa € 400,00 al mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

<table>
<tr><td>Dal 19/12/1990 al 23/11/1998</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>notaio Giovanni Piacitelli</td><td>19/12/1990</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>31/12/1990</td><td>19020</td><td>15731</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 23/11/1998 al 13/02/2009</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>notaio Antonio Santacroce</td><td>23/11/1998</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Frosinone</td><td>15/12/1998</td><td>19002</td><td>15827</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 13/02/2009 al 09/03/2022</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Antonio Santacroce</td><td>13/02/2009</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Frosinone</td><td>03/03/2009</td><td>5125</td><td>3823</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 09/03/2022 al 09/03/2022</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Convenzione matrimoniale di separazione dei beni</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Parisella Arnaldo</td><td>09/03/2022</td><td>4298</td><td>3149</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Frosinone</td><td>11/03/2022</td><td>4266</td><td>3469</td></tr>
</table>

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Frosinone	10/03/2022	1853	
Dal **09/03/2022** al **29/10/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Parisella Arnaldo	09/03/2022		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	11/03/2022	4268	3471
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Agenzia delle Entrate
  Iscritto a Roma il 14/01/2022
  Reg. gen. 524 - Reg. part. 43
  Importo: € 232.406,18
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 116.203,09
  Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Data: 13/01/2022
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 24/02/2023
  Reg. gen. 4161 - Reg. part. 254
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 168.986,17

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

Rogante: Tribunale civile di Roma
Data: 15/01/2020

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Tribunale di Roma il 24/02/2023
  Reg. gen. 4160 - Reg. part. 253
  Importo: € 50.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 40.195,30
  Rogante: Tribunale civile di Roma
  Data: 09/01/2023
- **Domanda giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 17/04/2023
  Reg. gen. 7884 - Reg. part. 5617
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 168.986,17
  Rogante: Tribunale civile di Frosinone
  Data: 17/03/2023

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Frosinone il 19/03/2026
  Reg. gen. 5107 - Reg. part. 3992
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "A" centro storico di Ferentino soggetto a restauro ripristino conservativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 1967 quindi non necessitava di Licenza edilizia essendo presumibilmente dei primi del 900.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

- 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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud Km 76, 03013, piano terra
  Locale commerciale sito in via Casilina Sud Km 76, vicino alle Terme Pompeo Ferentino composto da piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 17, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 153.750,00
  Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo-diretto di locali commerciali con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località Terme Pompeo - Ferentino.

  Dopo aver eseguito indagini di mercato da operatori di agenzie immobiliari della zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio risulta una quotazione media di euro 1250,00 a metro quadro.

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 153.750,00

Valore lotto 1 = euro 153.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ferentino (FR) - via Casilina Sud Km 76, 03013, piano terra	123,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 153.750,00	100,00%	€ 153.750,00
				Valore di stima:	€ 153.750,00

Valore di stima: € 153.750,00

Valore finale di stima: **€ 154.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - vicolo dell' Archetto 3, 03013, piano terra, primo e secondo
  Appartamento sito in vicolo dell'Archetto 3, centro storico Ferentino, composto da piano terra, primo secondo. Piano terra: soggiorno cucina, una camera da letto e un bagno; piano primo: soggiorno cucina, una camera da letto e due bagni; piano secondo: una camera da letto soppalcata con terrazzo non di proprietà esclusiva. L'immobile è raggiunto da acqua, luce e gas.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1264, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 89, Part. 1994, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 89, Part. 1995, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 212.000,00
  Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo-diretto di fabbricati di civile abitazione, appartamenti con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località vicolo dell'Archetto, centro storico - Ferentino.
  Dopo aver eseguito indagini di mercato da operatori di agenzie immobiliari della zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio risulta una quotazione media di euro 1000,00 a metro quadro.
  Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 212.000,00
  Da sopralluogo effettuato il 16.06.2026 risulta al piano secondo un balcone non riportato nelle piante catastali quindi abusivo da demolire, in quanto l'immobile ricade nel centro storico soggetto a restauro e ripristino conservativo.
  Occorre quindi calcolare il costo di demolizione e rimozione in discarica e costo presumibilmente di una pratica di SCIA in sanatoria (diritti segreteria comune più parcella del tecnico) da sottrarre alla stima finale. Costo demolizione e rimozione in discarica euro 100/mq * 10 mq = 1.000,00 euro. Costo SCIA in sanatoria di circa 3.000,00 euro

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

Valore lotto 2 = euro 212.000,00 - euro 4.000,00= euro 208.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ferentino (FR) - vicolo dell' Archetto 3, 03013, piano terra, primo e secondo	212,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 212.000,00	100,00%	€ 212.000,00
				Valore di stima:	€ 212.000,00

Valore di stima: € 212.000,00

Valore finale di stima: **€ 208.000,00**

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 04/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosato Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Versione della perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G:U n. 47 del 25.02.2008)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria del bene e estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali attuali e/o storiche
- ✓ Concessione edilizia - Copia della concessione o della licenza edilizia e/o copia del contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Copia dei certificati di stato civile degli esecutati

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - via Casilina Sud Km 76, 03013, piano terra
  Locale commerciale sito in via Casilina Sud Km 76, vicino alle Terme Pompeo Ferentino composto da piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 17, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "Ct" zona residenziale, turistica e ricettiva, interessata dalla fascia di rispetto aree archeologiche e interessato da vincolo minerario del vigente piano regolatore del comune di Ferentino.

Prezzo base d'asta: **€ 154.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - vicolo dell' Archetto 3, 03013, piano terra, primo e secondo
  Appartamento sito in vicolo dell'Archetto 3, centro storico Ferentino, composto da piano terra, primo secondo. Piano terra: soggiorno cucina, una camera da letto e un bagno; piano primo: soggiorno cucina, una camera da letto e due bagni; piano secondo: una camera da letto soppalcata con terrazzo non di proprietà esclusiva. L'immobile è raggiunto da acqua, luce e gas.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1264, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 89, Part. 1994, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 89, Part. 1995, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "A" centro storico di Ferentino soggetto a restauro ripristino conservativo.

Prezzo base d'asta: **€ 208.000,00**

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2026 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Casilina Sud Km 76, 03013, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 17, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C1	**Superficie**	123,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale sito in via Casilina Sud Km 76, vicino alle Terme Pompeo Ferentino composto da piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. L'immobile risulta occupato e locato alla ditta **** Omissis **** dal debitore esecutato con contratto ad uso non abitativo, con canone annuo di 4.000,00 euro al mese, stipulato in data 15.09.2025 e registrato in data 24.09.2025 con scadenza il 14.09.2031, n. 4442 serie 3T. Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati locali commerciali vicino Terme Pompeo in questione è di circa 8,00 €/mq * 123,00 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sara: Piano terra di circa € 1.000,00 al mese.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 208.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - vicolo dell' Archetto 3, 03013, piano terra, primo e secondo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 1264, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 89, Part. 1994, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 89, Part. 1995, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	212,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento sito in vicolo dell'Archetto 3, centro storico Ferentino, composto da piano terra, primo secondo. Piano terra: soggiorno cucina, una camera da letto e un bagno; piano primo: soggiorno cucina, una camera da letto e due bagni; piano secondo: una camera da letto soppalcata con terrazzo non di proprietà esclusiva. L'immobile è raggiunto da acqua, luce e gas.		

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato al piano terra dalla debitrice esecutata e marito e debitore esecutato, mentre al piano primo e secondo risulta non occupato in seguito alla liberazione effettuata dal custode professionista con relativo verbale e sopralluogo in data 10.08.2026, in precedenza abitato dalla sig. **** Omissis **** senza titolo. Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati di civile abitazione, appartamenti nel centro storico di Ferentino in questione è di circa 4 €/mq * 102,6 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sara: Piano primo e secondo di circa € 400,00 al mese.

Firmato Da: MICHELE ROSATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 358098dcdb8cd87b6f9f4647d944ce4a