



# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E.

promossa da

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**



SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3 5	
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	7
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	12



Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	25
Normativa urbanistica.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	26



<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	27
Regolarità edilizia.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	31
Vincoli od oneri condominiali .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riepilogo bando d'asta .....	36
<b>Lotto Unico</b> .....	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E.....	37
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.300,00</b> .....	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	39
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T.....	40





## INCARICO



All'udienza del 31/01/2024, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it), PEC [antonino.quaranta@ingpec.eu](mailto:antonino.quaranta@ingpec.eu), Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, 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 Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T.



## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

L'immobile che costituisce il bene n°1 consiste in un locale deposito posto nel sottotetto di un edificio di 3 piani fuori terra oltre al sottotetto, tale locale è stato trasformato in appartamento in modo abusivo (privo di titoli abilitativi per il cambio di destinazione d'uso). E' identificato in catasto urbano al fg. 39 del comune di Ceprano part. 283 sub. 9 della consistenza di vani 5,5, con annesso locale al piano terra della sup. di circa 2,00 mq, adibito ad uso locale tecnico (locale pompa con cisterna) descritto dal bene n°2.

L'immobile (autorizzato come locale deposito) adibito ad appartamento è costituito da disimpegno, soggiorno, cucina, n.2 servizi wc, n. 2 camere da letto e da un terrazzo praticabile della sup. di circa 20,00 mq. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala in c.a. identificata dal sub. n.19 (b.c.n.c.).

La superficie commerciale totale è di circa 85,00 mq, mentre da visura catastale risulta di circa 111,00 mq escluse le aree scoperte.

L'immobile pignorato è costituito da porzione di fabbricato posto a piano terzo, si presenta rifinito in tutte le sue parti in quanto di recente ristrutturazione, come visibile da allegato n°3 - fotografico.

L'immobile ricade nel centro storico del PRG del comune di Ceprano e dista circa 2,00 km dal casello autostradale di Ceprano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **Accesso all'immobile**

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (Dott. Sergio Ceccarelli) previo avviso alle parti a mezzo raccomandata A.R., fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26/02/2024 alle ore 15:30, in Ceprano via Vittorio Alfieri, 26, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 26/02/2024 al suonare del citofono non rispondeva nessuno. Da indagini eseguite nel condominio, l'appartamento risultava locato a terzi, con l'aiuto degli altri condomini si è riusciti a rintracciare

[Studio d'Ingegneria Quaranta ing. Antonino - via Fossato Aurello, 28 - 03020 Pico (FR)

Cell. 3287024417 - E\_mail: [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it) - [antonino.quaranta@ingpec.eu](mailto:antonino.quaranta@ingpec.eu)]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 5



la sig.ra locataria per poter fissare un nuovo appuntamento per l'accesso al fabbricato. Concordata la data del 01/03/2024 con la locataria, si è proceduti al sopralluogo. La sig.ra alle ore 18:00 del giorno 01/03/2024 ha permesso l'accesso all'immobile pignorato. Il C.T.U. in presenza del custode, dott. Sergio Ceccarelli ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti.

Al fine di descrivere l'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

Il bene n. 2 consiste in un locale tecnico, ubicato al piano terra del mappale 283, adibito attualmente a centrale idrica a servizio al bene n.1.

Tale locale è stato realizzato su spazio condominiale realizzando una struttura amovibile e ricavando dei piccoli vani in cui è stato posto il serbatoio con relativa pompa.

Tale locale è stato realizzato senza titolo abilitativo pertanto da considerarsi abusivo, da sanare.

Catastalmente è identificato al fg. 39 del comune di Ceprano, part. 283 sub. 17 della consistenza di 1,00 mq, superficie catastale 2,00 mq, categoria magazzino/locale deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata nel fascicolo è risultata inesatta nella ricostruzione della provenienza ventennale degli immobili oggetto della procedura in quanto:

- non è stato menzionato l'atto di vendita del 18/10/1955 a rogito Notaio De Nigris con il quale la aveva acquistato un immobile a piano terra ad uso deposito successivamente venduto dai propri eredi.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata nel fascicolo è risultata inesatta nella ricostruzione della provenienza ventennale degli immobili oggetto della procedura in quanto:

- non è stato menzionato l'atto di vendita del 18/10/1955 a rogito Notaio De Nigris con il quale la aveva acquistato un immobile a piano terra ad uso deposito successivamente venduto dai propri eredi.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
v  
Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di **separazione legale dei beni**.

In data 21/11/2024 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso l'ufficio dello stato civile del comune di Arce, in data 17/01/2025 l'ufficio dello stato civile del comune di Arce rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. nato a in data ha contratto matrimonio il nel comune di con la sig.ra nata.

### Annotazioni:

All'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto il regime della **separazione dei beni**.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
  
Nato a



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

- (Proprietà 1/1)

**Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.**

In data 21/11/2024 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso l'ufficio dello stato civile del comune di , in data 17/01/2025 l'ufficio dello stato civile del comune di rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. in data , ha contratto matrimonio il 1 nel comune di con la nata a .

**Annotazioni:**

All'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto il regime della **separazione dei beni**.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

L'immobile pignorato costituito dal bene n°1 confina con la part.282 del foglio 39 di proprietà del Comune di Ceprano, con la part. 283 sub. 8 (piano terzo) di proprietà del sig., con il sub. 11 (piano sottostante) di proprietà dei sig., salvo altri.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

L'immobile oggetto della procedura confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 39 e particella 283: sub. 20 (ex sub.15) di proprietà della sig.ra ; sub. 19 (bene comune non censibile); sub. 1 di proprietà della sig.ra

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito con h>1,50 m	69,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,00 m	3
Terrazzo abusivo da richiudere (considerato come sottotetto)	20,00 mq	22,00 mq	0,2	4,40 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>89,40 mq</b>
--	-----------------

***I beni non sono comodamente divisibili in natura.***

L'immobile (autorizzato come locale sottotetto) adibito ad appartamento, posto al piano terzo è costituito da:

- soggiorno avente superficie netta di circa 17,50 mq;
- n°2 disimpegni aventi superfici nette di circa (3,20+4,30+2,00) mq=9,50 mq;
- n°2 camere da letto aventi superfici nette di circa (14,00+9,40) mq=13,40 mq;
- n°2 servizi wc aventi superfici nette di circa (5,70+ 5,00) mq= 10,70 mq
- cucina avente superficie netta di circa 8,00 mq,
- n°1 terrazzo praticabile della superficie netta di circa 20,00 mq è stato considerato in percentuale del 20% nel calcolo delle superfici convenzionali in quanto realizzato senza titoli abilitativi (da coprire).

**N.B.** Considerata la superficie netta avente altezza superiore ai 150 cm di circa 69,00 mq, considerato un 20% di superficie muraria sono stati considerati circa 85,00 mq di superficie commerciale a differenza di quanto indicato in visura in quanto sono state considerate anche le superfici aventi altezze inferiori ai 150,00 cm.

**N.B.** L'appartamento è da considerarsi privo di titolo abilitativo in quanto autorizzato come locali sottotetti/depositi.

Il terrazzo è privo di titoli abilitativi, pertanto è da considerarsi abusivo, considerato che deve essere ripristinato lo stato dei luoghi con ripristino del manto di tegole e travi di orditura primaria e secondaria in legno, è stato considerato nella percentuale del 20% rispetto a quello coperto con solaio.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	1,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,00 mq</b>		

**I beni non sono comodamente divisibili in natura.**

Il locale deposito è stato realizzato con struttura amovibile non legittima la superficie utile è poco più di 1,00 mq, mentre quella convenzionale è pari a circa 2,00 mq.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2008 al 21/05/2015	sede in( c.f. , proprietà' 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 283, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 369,27 Piano 3
Dal 21/05/2015 al 15/12/2024	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 283, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 369,27 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Gli immobili oggetto della procedura sono stati originati per soppressione delle seguenti particelle:

- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 3;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 4;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 5;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 6;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 7.

L'insieme delle quattro particelle costituiscono la porzione di un fabbricato destinato in prevalenza a residenza, costituito da un piano terra, primo e secondo, acquistato dalla società ( C.F. - ) con atto di Compravendita a rogito Notaio LABATE del 21/09/2007.

Nel paragrafo "provenienza ventennale" sono state riportate le variazioni catastali degli immobili così da ricostruire i primi titoli di provenienza della porzione di fabbricato anteriori al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Le variazioni sono di seguito sintetizzate :

- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 3 , ex Foglio 39 Particella 285 Subalterno 3, ex MU n.2040 / 3
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 4 , ex Foglio 39 Particella 285 Subalterno 4, ex MU n.2040 / 4 , ex sezione Prima part. 2040 rata posta al piano primo ;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 5 , ex Foglio 39 Particella 285 Subalterno 5, ex MU n.2040 / 5 ;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 6 , ex Foglio 39 Particella 285 Subalterno 6, ex MU n.2040 / 6 ;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 7 , ex Foglio 39 Particella 285 Subalterno 7, ex MU n.2040 / 7 , ex sezione I, n. 2040 / I posto in parte al piano terraneo e in parte seminterrato.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2007 al 01/07/2008	Proprietà' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 283, Sub. 17 Categoria C2 Cl.11, Cons. 1 Rendita € 4,29

		Piano T Catasto <b>Fabbricati</b>
Dal 01/07/2008 al 21/05/2015		Fig. 39, Part. 283, Sub. 17  Categoria C2 Cl.11, Cons. 1 Superficie catastale 2 mq Rendita € 4,29 Piano T
Dal 21/05/2015 al 15/12/2024	Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 39, Part. 283, Sub. 17 Categoria C2 Cl.11, Cons. 1 Superficie catastale 2 mq Rendita € 4,29 Piano T

Con pratica n. FR0222774 del 01/07/2008 in atti dal 01/07/2008 "DIV. DIVERSA DISTR CON CAMBIO DEST (n. 22545.1/2008)" è stato originato l'immobile oggetto della procedura nel NCEU con identificativo Foglio 39 Particella 283 Subalterno 17 quale Magazzino e locale di deposito di categoria C/2 rendita € 4,29 - consistenza 1 mq - piano terra.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	283	9		A4	4	5.5	118 mq	369,27 €	3	

**Corrispondenza catastale**

**Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.**

Da confronto dello stato di fatto con quanto rappresentato in planimetria catastale risalente al 2008 non si riscontrano difformità ad eccezione delle altezze interne. Infatti l'altezza media rappresentata in planimetria catastale è di h=2,40 m mentre nella realtà la sua media raggiunge i 2,00 m di altezza.

Inoltre nel calcolo della superficie catastale sono state considerate anche quelle inferiori ai 1,50 m andando a considerare la superficie lorda totale. Nella realtà le superfici nette con altezza superiore ad 1,50 m sono circa 69,00 mq. Considerando una superficie commerciale lorda di circa 85,00 mq. Considerato che la trasformazione del sottotetto ad appartamento è avvenuta in modo abusivo (priva di titoli abilitativi) è da considerarsi come locale sottotetto.

Per tale difformità non è stata presentata variazione catastale in quanto è necessario effettuare prima il ripristino dello stato dei luoghi trasformandolo in locale deposito. Pertanto dal valore commerciale finale verranno decurtate le spese per la presentazione della variazione catastale.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Da accesso agli atti presso il comune di Ceprano è risultato che per l'appartamento in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo (trasformazione del sottotetto in appartamento), considerato che il cambio di destinazione d'uso è avvenuto nel 2007, prima dell'entrata in vigore della legge regionale n.13 del 2009 (legge per il recupero dei sottotetti), tali circostanze non permettono la sanabilità dello stesso ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

**Da confronto con la concessione edilizia n°345 del 29/01/1987** rilasciata per la ristrutturazione del fabbricato sono emerse le **seguenti difformità:**

- la sagoma della copertura è stata variata, realizzando n. 2 terrazze non autorizzate;
- il cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto ad appartamento è privo di titolo abilitativo;
- le altezze attuali delle falde del sottotetto risultano essere inferiori di circa 1,00 m rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla concessione del 1987;
- la scala per l'accesso al sottotetto risulta essere stata realizzata in cemento armato, mentre negli elaborati del 1987 risulta essere indicata da realizzare in legno.

In riferimento ai lavori effettuati nel 2007 (cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto in appartamento) non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo, DIA, SCIA o permesso di costruire (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti).

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	283	17		C2	11	1	2 mq	4,29 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla verifica eseguita tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si segnalano le seguenti difformità.

- l'altezza indicata in planimetria ( H = 3,5 m ) non corrisponde allo stato di fatto;
- assenza della parete amovibile di separazione con il subalterno adiacente.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3

Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente nei primi anni del 1900, si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, in quanto ristrutturato nel 1989 e nel 2007, le facciate esterne si presentano intonacate. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in alluminio con doppio vetro, le porte interne in legno tamburato.

L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio.

L'accesso al fabbricato avviene da via Vittorio Alfieri, n.26, accedendo al fabbricato tramite portone in ferro al piano terra, ed attraversando spazi e vano scala condominiali, come visibile da allegato n°3 - fotografico).

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T

Lo stato conservativo della struttura amovibile ad uso deposito realizzata per contenere cisterna in pvc per deposito di acqua con relativa pompa è normale.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3

L'accesso all'abitazione pignorata, posto al piano terzo del fabbricato, avviene da strada comunale via Vittorio Alfieri n°26 ed accedendo tramite portone in ferro posto al piano terra attraverso il vano scala identificato al fg. 39 part. 283 sub.19.

Non risultano parti comuni sulla particella 283 sub.9 (porzione di immobile pignorata).

La gestione e manutenzione attuale delle parti comuni avviene in assenza di un amministratore di condominio in quanto non nominato.

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T

La struttura amovibile ad uso deposito è stata posizionata e accatastata su una superficie del fabbricato che da progetto del 1985 risulta cortile comune interno.

La gestione e manutenzione attuale delle parti comuni avviene in assenza di un amministratore di condominio in quanto non ancora nominato.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3

Sull'immobile pignorato, da quanto potuto constatare non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

Sull'immobile pignorato, da quanto potuto constatare non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

Il fabbricato realizzato in triplice elevazione, con destinazione in prevalenza abitativa, realizzato presumibilmente nei primi anni del 900, presenta struttura portante in muratura, fondazioni in pietrame calcareo, muri di elevazioni in pietrame con malta di calce, - Strutture : muratura portante in pezzame di pietra allettata con malta di calce, solai in laterocemento, altezza media interna utile della parte pignorata inferiore ai 2,00 m, copertura realizzata in laterocemento a due falde, le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate con pittura di colore marrone chiaro, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione interna è stata realizzata con mattonelle di gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, le porte interne sono in legno tamburato, l'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio e caldaia a metano. Il portone di accesso è costituito da portone blindato.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

Il locale è stato realizzato con struttura amovibile in metallo dotata di porta ad un'anta e sprovvista di parete di separazione con il subalterno n.20 (ex15) adiacente.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.  
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/11/2017
- Scadenza contratto: 15/10/2026
- Scadenza disdetta: 14/04/2026

*Stato della causa in corso per il rilascio*

La sig.ra nata a , occupa il bene pignorato in qualità di locataria, avente contratto di locazione stipulato in data 16/10/2017 e scadenza a nove anni, il 15/10/2026 con rinnovo tacito di altri 9 anni. Il canone annuo è stato concordato ad € 2.640,00 con rata mensile di € 220,00.



**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 220,00



**N.B.** Alla data del 21/01/2025 la sig.ra locataria ha riconsegnato le chiavi al custode pertanto

**L'IMMOBILE RISULTA LIBERO.**



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

**L'immobile risulta libero**

L'immobile precedentemente locato con contratto di locazione opponibile è ad oggi libero.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1944 al 20/09/2007	il proprietario 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carducci Lodovico	10/09/1944		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	12/09/1944	1471	516
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	12/09/1944		
Dal 18/10/1955 al 03/02/2006	il Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE NIGRIS DOMENICO	18/10/1955	1657	506
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/11/1955		7529
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ARCE	03/11/1955	4040	



Dal 03/02/1962 al 28/12/1975 nato a (- CF ; -CF nata a ; ) il - CF Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione in morte di</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		05/06/1962	47	293
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Frosinone	20/05/1976	7286	6621
	<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Frosinone	20/05/1976	7286		
Dal 29/12/1975 al 02/05/1990 nato a CF ; il CF ; Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione in morte di</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		07/04/1976	47	293
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Frosinone	20/05/1976	7286	6621
	<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 12/11/1980 al 20/09/2007 il Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Pensabene Giuseppe Perez	12/11/1980	12387	6275
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Frosinone	09/12/1980	17075	15163
	<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Frosinone	01/09/1980	5973	1	
Dal 03/05/1990 al 26/01/1996 - CF ; nata a ) il - CF ; il CF: CCodice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione in morte di</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		30/10/1990	600026	13315
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Frosinone	26/07/2010	16194	10954
	<b>Registrazione</b>			

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/1994 al 20/09/2007	nata a  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raponi Francesco	28/10/1994	10.018/3996/	3996
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/11/1994	16265	12675
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	11/11/1994	3707	1 V
Dal 27/01/1996 al 03/02/2006	nata a il - CF : ;  CF :  il CF ; nato a ) il CF : Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione in morte di</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/05/1996	44	16513
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	26/05/2009	13180	9978
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/02/2006 al 20/09/2007	nato a ; CF ; il CF ; il  CF; nato a  CF; nato a CF : nata a CF : Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione in morte di</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/06/2006	11	733
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	06/09/2006	21142	14112
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	23/06/2006	11	733
Dal 21/09/2007 al 20/05/2015		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Labate Roberto	21/09/2007	313900	50984

Dal 21/05/2015 al 15/12/2024	nato a  c.f.: Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	25/09/2007	26769	15760
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SORA	24/09/2007	2832	
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LABATE ROBERTO	21/05/2015	342284	70740
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
FROSINONE	22/05/2015	8243	6513		
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
SORA	21/05/2015	1635	1 T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Labate Roberto del 21/05/2015 repertorio n.342284/70740.

Come riscontrabile nei paragrafi "Cronistoria dati catastali" e "Regolarità edilizia" il bene identificato con il Fg. 39 mappale 283 sub. 9 è stato accatastato in data 12/06/2008 con categoria A/2 .

Dal progetto approvato con la concessione edilizia n° 345 del 29/01/1987 , in allegato, acquisito presso il SUE del Comune di Ceprano si evince che la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile staggito è quella di sottotetto e quindi di un vano non destinato all'uso abitativo ma con funzione di protezione dei piani sottostanti.

Al SUE non sono stati reperiti titoli edilizi successivi alla concessione edilizia suddetta.

La provenienza ventennale dell'immobile staggito si concretizza ricostruendo, come da successiva descrizione, le provenienze di tutti gli immobili acquistati dalla ( C.F. -) con atto di Compravendita a rogito Notaio Labate del 21/09/2007 repertorio n. 313900 / 50984 dai cui subalterni sono state originate le particelle facenti parte della procedura.

- Foglio 39 particella 283 subalterno 3

La società ha acquistato le seguenti quote dell'immobile riportato in NCEU a fg. 39 mappale 283 sub.3 :

- 2/18(ricevuto per successione da la quale possedeva la quota di 1/3)
- 2/18(ricevuto per successione da la quale possedeva la quota di 1/3)
- 2/18(ricevuto per successione da la quale possedeva la quota di 1/3)
- 3/18(ricevuto per successione da il quale possedeva la quota di 1/3)
- 3/18(ricevuto per successione da il quale possedeva la quota di 1/3)

6/18(ricevuto per successione da Conti Liliana la quale possedeva la quota di 1/3)  
Totale della quote acquistate da = 18/18.

, e hanno ricevuto ciascuno per successione da la quota pari a 1/6 della proprietà dell'immobile identificato in catasto MU n. 2040/3 trascritta in data 05/06/1962 registro particolare 4265.

, e hanno ricevuto ciascuno per successione da la quota pari a 1/6 della proprietà dell'immobile identificato in catasto MU n. 2040 / 3 trascritta in data 20/05/1976 registro particolare 6621.

Pertanto con i decessi di e la proprietà dell'immobile identificato in catasto MU n. 2040/3 era divisa tra i tre eredi per quota pari a 1/3 ciascuno.

ha ricevuto per successione da la quota complessiva pari a 1/3 della proprietà dell'immobile identificato in NCEU al fg. 39 mappale 283 sub 3 (ex MU n. 2040/3) trascritta in data 26/07/2010 registro particolare 10954.

hanno ricevuto ciascuno per successione da la quota complessiva pari a 1/3 della proprietà dell'immobile identificato in NCEU al fg. 39 mappale 283 sub 3 (ex MU n. 2040/3) trascritta in data 20/05/2009 registro particolare 9978 .

; ; hanno ricevuto ciascuno per successione da la quota complessiva pari a 1/3 della proprietà dell'immobile identificato in NCEU al fg. 39 mappale 283 sub 3 (ex MU n. 2040/3) trascritta in data 06/09/2006 registro particolare 14112.

Le accettazioni tacite dell'eredità sono state così trascritte:

Successione a favore di e contro trascritta in data 12/02/2013 registro particolare 2147.

Successione a favore di , e contro trascritta in data 08/02/2013 registro particolare 1994 .

Successione a favore di , e contro : trascritta in data 12/02/2013 registro particolare 2148.

• **Foglio 39 particella 283 subalterno 4**

La società ha acquistato la piena proprietà del subalterno 4 da il quale lo aveva acquistato da in data 10 settembre 1944 Notaio Carducci trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone in data 12 settembre 1944 al numero di registro particolare 916. L'immobile era identificato catastalmente alla sezione Prima part. 2040 rata posta al piano primo e confinante con i coniugi e , Teatro Comunale ed altro.

L'identificativo catastale assegnato all'immobile successivamente è stato MU n. 2040 / 4 come riscontrato nella documentazione del 28/12/1952 acquisita presso i Servizi Catastali di Frosinone e allagata alla perizia.

• **Foglio 39 Particella 283 Subalterno 5**

La società ha acquistato la piena proprietà del subalterno 5 da la quale lo aveva acquistato da ; ; in data 28 ottobre 1994 Notaio Raponi trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone in data 11 novembre 1944 al numero di registro particolare 3707.  
Si evidenzia che nell'atto la descrizione dell'immobile alienato è così riportata: "appartamento sito al secondo piano e sottotetto...omissis...". Non è allegata la planimetria al rogito acquisito.

• **Foglio 39 Particella 283 Subalterno 6**

La società ha acquistato la piena proprietà del subalterno 6 da la quale lo aveva acquistato da in data 12 novembre 1980 Notaio Perez Pensabene trascritto presso

l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone in data 09 dicembre 1980 al numero di registro particolare 15163.

L'immobile era identificato al NCEU con il fg. 39 mappale 285 sub. 6 successivamente modificato persostituzione di riferimenti di mappa.

**• Foglio 39 Particella 283 Subalterno 7**

La società ha acquistato le seguenti quote dell'immobile riportato in NCEU a fg. 39 mappale 283 sub.7 da :

- 1/3 (ricevuto per successione da la quale possedeva la quota di 1/1)
- 1/3 (ricevuto per successione da la quale possedeva la quota di 1/1)
- 1/3 (ricevuto per successione da la quale possedeva la quota di 1/1)

Totale della quote acquistate da = 3/3

aveva acquistato l'intera proprietà da in data 18 ottobre 1955 Notaio De Nigris trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone in data 17 novembre 1955 al numero di registro particolare 7529 .

L'immobile era identificato catastalmente alla sezione I, n. 2040/I partita 2118 posto in parte al piano terraneo e in parte seminterrato sottostante al terrazzo di proprietà di e il cui immobile era identificato in catasto MU al n. 2040/3.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>10/09/1944</b> al <b>20/09/2007</b>	nato a ( ) il - Codice Fiscale/P.IVA: CF :	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carducci Lodovico	10/09/1944		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	12/09/1944		516
Dal <b>18/10/1955</b> al <b>03/02/2006</b>	nata a - CF : Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Nigris Domenico	18/10/1955	1657	506
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	17/11/1955		7529
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/02/1962 al 28/12/1975 nato a - CF ; nata a - CF ; ; nata a - CF ; ; nata a - CF : Codice Fiscale/P.IVA:		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/05/1962	60	215
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	05/06/1962	4908	4265
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/1975 al 02/05/1990 nato a - CF ; nata a - CF ; ; nata a - CF : Codice Fiscale/P.IVA:		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/04/1976	47	293
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	20/05/1976	7286	6621
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/1980 al 20/09/2007 nata a (FR) il - CF : Codice Fiscale/P.IVA:		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/05/1990 al 26/01/1996 nato a - CF nata a - CF ; ; nato a		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/10/1990	600026	13315
		<b>Trascrizione</b>			



	CF : Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Frosinone		26/07/2010	16194	10954	
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 28/10/1994 al 20/09/2007	nata a il Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>					
		<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Raponi Francesco		28/10/1994	10018	3996	
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Frosinone		02/11/1994	16265	12675	
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Frosinone		11/11/1994	3707	1V			
Dal 27/01/1996 al 03/02/2006	nata a C - CF : ; nato a  CF : ; nata a CF : ; nato a a (RM) il CF :  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione</b>					
		<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
				13/05/1996	44	16513	
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Frosinone		26/05/2009	13180	9978	
Dal 04/02/2006 al 20/09/2007	nato a  CF : ;  CF : ; nato a CF : ; nato a (FR) il CF : ; nato a  CF : ; nata a  CF : Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione</b>					
		<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
				23/06/2006	11	733	
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Frosinone		06/09/2006	21142	14112	
<b>Registrazione</b>							
<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			

Dal 21/09/2007 al	Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Labate Roberto	21/09/2007	313900	50984
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	25/07/2007	26769	15760
		<b>Registrazione</b>			
Dal 21/05/2015 al 05/10/2024	nato a Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Labate Roberto	21/05/2015	342284	70740
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/05/2015	8243	6513
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		21/05/2015	1635		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In riferimento alle provenienze si riporta a quanto descritto nel bene n.1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Arezzo il 04/06/2009



Reg. gen. 4564 - Reg. part. 570  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di  
Capitale: € 20.846,69  
Interessi: € 6.153,31  
Rogante: Tribunale di Arezzo  
Data: 04/06/2009  
N° repertorio: 1009



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Sora il 22/05/2015  
Reg. gen. 8244 - Reg. part. 1055  
Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00  
A favore di BANCA CARIGE ITALIA S.P.A.  
Contro

Capitale: € 95.000,00  
Percentuale interessi: 2,85 %  
Rogante: Labate Roberto  
Data: 21/05/2015  
N° repertorio: 342285  
N° raccolta: 70741

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Cassino il 05/08/2019  
Reg. gen. 13006 - Reg. part. 1671  
Quota: 1/1

Importo: € 15.121,98  
A favore di IFIS NPL SPA  
Contro

Capitale: € 14.475,48  
Spese: € 646,50  
Rogante: Tribunale di Cassino  
Data: 30/10/2018  
N° repertorio: 1159

### Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale - dichiarazione di nullità atti**

Trascritto a Frosinone il 18/04/2023  
Reg. gen. 7978 - Reg. part. 5697  
Quota: 1/1

A favore di  
Contro

- **atto giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 11/10/2023  
Reg. gen. 19125 - Reg. part. 14472  
Quota: 1/1

A favore di  
Contro





- **Annotazione a iscrizione - frazionamento**

Iscritto a Sora il 29/07/2008

Reg. gen. 6569 - Reg. part. 850

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI ROMA - SOCIETA' PER AZIONI

Contro



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Arezzo il 04/06/2009

Reg. gen. 4564 - Reg. part. 570

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 20.846,69

Interessi: € 6.153,31

Rogante: Tribunale di Arezzo

Data: 04/06/2009

N° repertorio: 1009

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Sora il 22/05/2015

Reg. gen. 8244 - Reg. part. 1055

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

A favore di BANCA CARIGE ITALIA S.P.A.

Contro

Capitale: € 95.000,00

Percentuale interessi: 2,85 %

Rogante: Labate Roberto

Data: 21/05/2015

N° repertorio: 342285

N° raccolta: 70741

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Cassino il 05/08/2019

Reg. gen. 13006 - Reg. part. 1671

Quota: 1/1

Importo: € 15.121,98

A favore di IFIS NPL SPA





Contro  
Capitale: € 14.475,48  
Spese: € 646,50  
Rogante: Tribunale di Cassino  
Data: 30/10/2018  
N° repertorio: 1159



### Trascrizioni



- **Domanda Giudiziale - dichiarazione di nullità atti**

Trascritto a Frosinone il 18/04/2023  
Reg. gen. 7978 - Reg. part. 5697  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro



- **atto giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 11/10/2023  
Reg. gen. 19125 - Reg. part. 14472  
Quota: 1/1  
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A  
Contro



### Annotazioni a iscrizioni



- **Annotazione a iscrizione - frazionamento**

Iscritto a Sora il 29/07/2008  
Reg. gen. 6569 - Reg. part. 850  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA DI ROMA - SOCIETA' PER AZIONI  
Contro



## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ceprano, l'immobile pignorato risulta ricadere nel Centro, **zona edilizia "A2 " del Piano Regolatore Generale (PRG)** del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

La zona A2 è regolamentata dal Piano Particolareggiato approvato con delibera consiliare n° 17 del 11/01/1989.

Ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto all'interno del perimetro del **vincolo di protezione dei corsi delle acque pubbliche** secondo il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

In allegato alla perizia sono riportati gli stralci del PRG e del Piano Particolareggiato acquisiti anche in formato cartaceo a seguito di accesso presso il settore Urbanistica del Comune di Ceprano.



**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T

Resta valida la descrizione della normativa urbanistica del bene n.1 facente parte della procedura.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3

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

### *L'immobile non risulta agibile.*

Da accesso agli atti presso lo sportello urbanistica del comune di Ceprano è stata rinvenuta la documentazione consistente nel **concessione edilizia n°345 del 29/01/1987**, riguardante tutto il fabbricato, con la quale erano stati autorizzati lavori di ristrutturazione di tutto il fabbricato

E' stata inoltre acquisita dal SUE una comunicazione di inizio lavori per manutenzione ordinaria sul fabbricato che non richiedeva il rilascio di alcun titolo edilizio (Prot. del Comune di Ceprano n. 15180 del 05/11/2007 - allegato n.8).

**I lavori di manutenzione hanno riguardato tutti i subalterni del fabbricato presenti in catasto nel 2007** (fg. 39 part. 283 sub. 3 - 4 - 5 - 6 - 7) ad esclusione dei locali commerciali ubicati al piano terra serviti da accesso autonomo su via Vittorio Alfieri.

**Tutti i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nel 2007/2008 risultano essere privi di titoli abilitativi.**

Al SUE non sono stati reperiti titoli edilizi successivi alla concessione edilizia n.345 del 1987 che pertanto costituisce il riferimento per la verifica di regolarità edilizia.

### **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.

### **Abusi riscontrati**

Da accesso agli atti presso il comune di Ceprano è risultato che per l'appartamento in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo inerente la trasformazione del sottotetto in appartamento. L'unico titolo abilitativo dell'intero fabbricato rinvenuto risale alla concessione edilizia del 1987, rilasciata per la ristrutturazione di tutto il fabbricato.

Considerato che la ristrutturazione del cambio di destinazione d'uso sia avvenuta nel 2007/2008 senza titoli abilitativi, il confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato sarà riferito alla concessione del 1987.

Da confronto con la concessione edilizia n°345 del 29/01/1987 rilasciata per la ristrutturazione del fabbricato **sono emerse le seguenti difformità:**

- la sagoma della copertura è stata variata, realizzando n. 2 terrazze non autorizzate;
- il cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto ad appartamento, con realizzazione di lucernari nei solai di copertura;
- le altezze attuali delle falde del sottotetto risultano essere inferiori di circa 1,00 m rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla concessione del 1987;
- la scala per l'accesso al sottotetto risulta essere stata realizzata in cemento armato, mentre negli elaborati del 1987 risulta essere indicata da realizzare in prefabbricata.

### **Sanabilità degli abusi**

Norme di riferimento per verifica di sanabilità.

La normativa di riferimento per il **RECUPERO DEI SOTTOTETTI** è la **L.R. 13/2009**, sottoposta a modifiche con la **L.R. 10/2011** che introduceva il PIANO CASA della Regione Lazio, a sua volta modificata con la L.R. 10/2014, di cui all'ultima versione del Piano Casa.

#### Ampliamenti e nuove unità immobiliari:

La norma nasce con l'intento di permettere l'ampliamento di unità immobiliari esistenti. Nel caso di una nuova unità immobiliare, per almeno 5 anni l'edificio può essere utilizzato solo come prima casa da un parente in linea retta del proprietario, o locato per almeno 8 anni con la modalità del canone concordato. Nel caso in cui dal recupero del sottotetto si ricavi una nuova unità immobiliare, l'intervento sarà subordinato al reperimento di spazi per la realizzazione di nuovi parcheggi.

#### Interventi sostenibili:

Tratto distintivo della legge del Lazio è recepire le nuove preoccupazioni sulla sostenibilità ambientale degli interventi. Deve quindi essere garantito l'isolamento termico, il risparmio idrico e l'utilizzo di fonti rinnovabili per il fabbisogno di acqua calda (al 50% del consumo) e quello di energia elettrica (almeno 1 kW di potenza dell'impianto).

#### Altezze e rapporti aeroilluminanti:

E' consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge, riducendo, ai fini della concessione dell'agibilità, l'altezza minima media da 2.40m a 2.00m, escludendo gli spazi con altezza inferiore a 1.50m per i locali abitativi, ed 1.30m per i locali adibiti a servizi. e la superficie delle finestre deve essere 1/16 della superficie pavimentata, ottenibili attraverso la realizzazione di finestre in falda o finestre verticali.

Il recupero resta impossibile nei centri storici, zone omogenee A, ed i Comuni possono, entro 6 mesi, delimitare ulteriori zone escluse o anche decidere un incremento del contributo di costruzione, nel limite massimo del 20%.

Deve inoltre essere monetizzato anche l'aumento di volumetria se si superano i limiti di densità edilizia stabiliti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968.

Lo strumento urbanistico che ci permette di trasformare un sottotetto esistente in abitazione è il PdC, da richiedere al Comune di riferimento.

### Tipologie di recupero sottotetto e mansarda abitativa.

La ristrutturazione di un sottotetto esistente, cioè di uno spazio adibito a mera funzione di camera d'aria isolante o di ripostiglio saltuario, può avvenire secondo diverse ipotesi:

La più conosciuta, e capace di rispettare tutte queste condizioni sopra esposte, è il semplice cambio d'uso con opere interne del sottotetto, senza modificare sagoma e conformazione della copertura;  
Ristrutturare anche la copertura, rispettando tutte le condizioni inserite, provvedendo a ruotare solamente le falde di copertura per mantenere invariata l'altezza massima in gronda all'edificio;  
Ristrutturare la copertura con sagoma diversa e sopraelevazione anche della gronda;  
Rispetto alla semplificazione ammessa dal Salva Casa per recupero sottotetti, si possono considerare ammissibili le prime due ipotesi nel nuovo comma 1-quater inserito nell'articolo 2-bis D.P.R. 380/01.

La terza ipotesi, cioè il recupero del sottotetto con sopraelevazione contenuta in sommità dell'edificio, potrebbe risultare ammissibile all'interno delle eventuali norme regionali più favorevoli, come espressamente previsto dal predetto comma 1-quater.

### Deroga altezze interne in sottotetti, dopo Salva Casa

L'ampio tenore generico del comma 1-quater sul recupero sottotetto spingerebbe a comprendere le altezze interne in deroga ai requisiti igienico sanitari, nell'ambito delle condizioni e limiti disciplinabili dalle regioni. Addirittura l'ultima frase del comma concede in via residuale ulteriori poteri regolamentari alle regioni più favorevoli rispetto al livello minimo di condizioni stabilite nella prima frase.

Il comma 5-quater dell'articolo 24 T.U.E., sopraggiunto anch'esso in conversione di legge del D.L. 69/2024 Salva Casa:

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

### **Conclusioni**

Considerato che il fabbricato è sito nel centro del comune di Ceprano, **zona edilizia "A2" del PRG**, che non rientra nel centro storico, che **non rientra nell'area di vincolo della soprintendenza**, che le altezze del sottotetto reali hanno **altezza media di 2,00 m**, pertanto non necessita di sopraelevazione ma di cambio di destinazione d'uso, che se trattasi di ampliamento di appartamento esistente non necessita di spazio per realizzazione di nuovi parcheggi, invece se trattasi di nuova unità immobiliare necessita della realizzazione di nuovi parcheggi oppure della monetizzazione degli stessi in favore del comune in quanto riguarda un incremento del carico urbanistico. Per tali circostanze a parere dello scrivente potrebbe ad oggi essere approvato il cambio di destinazione d'uso ai sensi della legge Regionale n. 13 del 2009 e s.m.i. previo verifica ai fini sismici del carico dei solai a cui dovranno essere sottoposti.

**Considerato che alla data di realizzazione del cambio di destinazione d'uso avvenuto nel 2007/2008 e che la legge del recupero dei sottotetti è successiva a tale intervento (2009) per tale motivo ad oggi non può essere applicato l'art. 36 del DPR 380/2001 in quanto viene a mancare la doppia conformità urbanistica.**

In zona A2 gli interventi devono rispettare la sagoma esistente quindi a parere dello scrivente la normativa dell'epoca non è rispettata e quindi decade la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380 / 2001, la cosiddetta doppia conformità, alla data dell'abuso ed alla data attuale.

In base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47" si riportano di seguito le valutazioni:

- **l'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47** non è applicabile in quanto le ragioni creditorie per cui è stata avviata la procedura di esecuzione immobiliare sono successive al 2 ottobre 2003, data di riferimento per accedere eventualmente alla procedura di sanatoria edilizia straordinaria regolata da leggi speciali che si sono

susseguita negli anni (L. 47/1985: primo condono - L. 724/1994: secondo condono - L. 326/2003: terzo condono);

- l'art. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, consente all'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di presentare domanda in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Nel presente caso potrebbe trovare applicazione la cosiddetta sanatoria ordinaria, ossia quella prevista dal DPR 380 / 2001 all'art.36 - Accertamento di conformità - (intervento abusivamente realizzato in assenza di permesso a costruire) ai sensi del quale l'intervento edilizio abusivo è sanabile a condizione che risulti conforme sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento della realizzazione degli interventi che al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria, il cosiddetto accertamento della doppia conformità.

In qualità di CTU sono stati verificati gli strumenti urbanistici ed edilizi che insistono nell'area in cui è ubicato il fabbricato che ricade in zona A2 del piano regolatore generale adottato dal Comune di Ceprano, area nella quale gli interventi edilizi devono rispettare le norme tecniche di attuazione del PRG e del Piano Particolareggiato.

In zona A2 sono consentiti "interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel rispetto dei loro volumi, delle loro altezze e delle loro sagome".

L'intervento edilizio abusivo sulla sagoma della copertura non è conforme quindi agli strumenti urbanistici ed edilizi e pertanto la sanatoria secondo l'art.36 non è applicabile.

In conseguenza di quanto appena descritto attualmente la stima dell'immobile è stata elaborata tenendo conto della destinazione d'uso "sottotetto" prevista da progetto.

**Stima costi per ripristino dello stato dei luoghi (trasformazione da abitazione a sottotetto)**

- Stima costi pratica urbanistica per ripristino stato dei luoghi -----	€ 1.500,00
- Stima costi pratica al genio civile per copertura in legno oneri + spese tecniche ---	€ 2.500,00
- Stima costi copertura del terrazzo comprensivo di ponteggio -----	€ 10.000,00
- Stima costi direzione lavori + collaudo per copertura -----	€ 3.000,00
- Stima costi per rimozione tramezzature/ opere interne -----	€ 3.000,00
- Stima costi smaltimento e trasporto a discarica comprensivi di oneri di discarica----	€ 2.000,00
- stima costi spese per certificazione impianti-----	€ 1.000,00
<b>Totale costi da sostenere -----</b>	<b>€ 23.000,00</b>

Si stima un costo totale comprensivo delle spese tecniche ed oneri per la presentazione della SCIA a sanatoria, per il ripristino dello stato dei luoghi, per le spese di rimozione delle opere interne, ecc (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 28.000,00 (Euro ventottomila/00).

**Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, del fabbricato (porzione di sottotetto), quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 28,000,00 (Euro ventottomila/00).**



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

Il locale deposito adibito a locale autoclave è **privo di titoli abitativi, pertanto è da considerarsi abusivo.**

**Sanabilità degli abusi**

Considerato che il locale deposito è stato realizzato con struttura amovibile installata su un cortile comune interno in assenza del titolo edilizio o di una comunicazione all'Ente che avrebbe dovuto riguardare un intervento generale di diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato (Pratica catastale n. FR0222774 in atti dal 01/07/2008), si ritiene necessaria la rimozione, la presentazione di un titolo edilizio all'ente e il successivo aggiornamento della documentazione catastale.

**Stima costi per la sanabilità**

- Stima costi smontaggio parete amovibile (per ripristino dello stato dei luoghi) ----	€ 600,00
- Stima costi presentazione titolo abilitativo all'ente -----	€ 1.100,00
- Stima costi per rimontaggio parete amovibile e separazione degli spazi interni ----	€ 1.500,00
- Stima costi pratica aggiornamento catastale -----	€ 350,00
- stima costi spese per certificazione impianti-----	€ 450,00
<b>Totale costi da sostenere -----</b>	<b>€ 4.000,00</b>

Considerato che la superficie occupata dal locale è poco più di un metro quadrato, che la pratica edilizia da presentare riguarda l'intero condominio, la stima calcolata per la sanabilità riguarda tutti e 6 gli autoclavi, pertanto si stima un una spesa per ogni condomino di circa € 670,00.

**Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, del bene n.2 (locale tecnico), quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 670,00 (Euro seicentoseventa/00).**

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 9 , PIANO 3**

L'immobile pignorato ricade in zona "A2" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

La zona "A2" è regolamentata dal Piano Particolareggiato approvato con delibera consiliare n°17 del 11/01/1989.

Ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto all'interno del perimetro del vincolo di protezione dei corsi delle acque pubbliche secondo il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR - Tav. B) della Regione Lazio.

**Non risultano essere presenti oneri condominiali.**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI N.26 - FG. 39 PART. 283 SUB. 17 PIANO T, PIANO T**

Non si é a conoscenza della esistenza di vincoli od oneri condominiali.

La gestione e manutenzione attuale delle parti comuni avviene in assenza di un regolamento condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9, piano 3.**

L'immobile che costituisce il bene n°1 consiste in un locale deposito posto nel sottotetto di un edificio di 3 piani fuori terra oltre al sottotetto, tale locale è stato trasformato in appartamento ad uso abitazione, identificato in catasto urbano al fg. 39 part. 283 sub. 9 della consistenza di vani 5,5, in modo abusivo (privo di titoli abilitativi per il cambio di destinazione d'uso), con annesso locale al piano terra della sup. di circa mq.1,00 mq adibito ad uso cantina (locale pompa con cisterna) descritto dal bene n°2. L'immobile (autorizzato come locale deposito) adibito ad appartamento è costituito da disimpegno, soggiorno, cucina, n.2 servizi wc, n. 2 camere da letto e da un terrazzo praticabile della sup. di circa 20,00 mq. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala in c.a. identificata dal sub. n.19 (b.c.n.c.). La superficie commerciale totale è di circa 85,00 mq, mentre da visura catastale risulta di circa 111,00 mq escluse le aree scoperte.

L'immobile pignorato è costituito da porzione di fabbricato posto a piano terzo, si presenta rifinito in tutte le sue parti in quanto di recente ristrutturazione, come visibile da allegato n°3 - fotografico. L'immobile ricade nel centro storico del PRG del comune di Ceprano e dista circa 2,00 km dal casello autostradale di Ceprano.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 39, Part. 283, Sub. 9, Categoria A4**

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**

**Premesso:**

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica (situato in zona A2 del PRG del comune di Ceprano ed autorizzato come locale sottotetto con concessione edilizia risalente al 1987).
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali e non similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** - per immobile fabbricato ad uso magazzino/deposito in zona "A2" del PRG del comune di Ceprano, considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti, ristrutturata negli anni 2007/2008, pavimentato in gres porcellanato, da un min. di €/mq. 400,00 ad un max. di €/mq.600,00;

- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2024), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ceprano, per immobili locali depositi/magazzino in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 390,00 ad un max. di €/mq. 550,00;

- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione dell'immobile essendo stato realizzato con rifiniture e materiali normali (pavimenti in gres porcellanato, finestre in alluminio e porte in legno tamburato, **si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 600,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona centrale "A2" del PRG del comune di Ceprano), in stato conservativo buono, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva mq. 89,40

Mq. 89,40 x €. 600,00/mq. x 100% = -----€ 53.640,00

Detrazione per spese, oneri, eliminazione abusi, spese tecniche, ecc----- € - 28.000,00

Detrazione per spese variazione catastale ----- € - 340,00

**TOTALE ----- € 25.300,00**

**Il probabile valore di mercato dell'immobile Bene n°1 è pertanto pari ad € 25.300,00 (venticinquemilatrecento/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata.**

• **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T**

Il bene n. 2 consiste in un locale magazzino, ubicato al piano terra del mappale 283, adibito attualmente a centrale idrica a servizio al bene n.1. Tale locale è stato realizzato su spazio condominiale realizzando una struttura amovibile e ricavando dei piccoli vani in cui è stato posto il serbatoio con relativa pompa. Tale locale è stato realizzato senza titolo abilitativo pertanto da considerarsi abusivo, da sanare. Catastalmente è identificato al fg. 39 part. 283 sub. 17 della consistenza di 1,00 mq, superficie catastale 2,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 39, Part. 283, Sub. 17, Categoria C2**

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**

**Premesso:**

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica (situato in zona A2 del PRG del comune di Ceprano e privo di autorizzazione come locale tecnico).
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali e non similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e



rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** - per immobile fabbricato ad uso deposito/locale tecnico in zona "A2" del PRG del comune di Ceprano, considerato che si presenta rifinito in tutte le sue parti, ristrutturato negli anni 2007/2008, pavimentato in battuto di cls, da un min. di €/mq. 200,00 ad un max. di €/mq.400,00;
  - **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2024), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ceprano, per immobili locali depositi/magazzino in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 390,00 ad un max. di €/mq. 550,00;
- Considerato che trattasi di locale tecnico su corte condominiale da sanare **si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 335,00.**
- Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:  
 Superficie lorda complessiva mq. 2,00  
 Mq. 2,00 x €. 335,00/mq. x 100% = -----€ 670,00  
 Detrazione per spese, oneri, eliminazione abusi, spese tecniche, ecc----- € **-670,00**  
**TOTALE** ----- € **0,00**

Il probabile valore di mercato dell'immobile Bene n°2 è pertanto pari ad € 0,00 (zero/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazioni	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 9 , piano 3	89,40 mq	600,00 €/mq	€ 53.640,00	100,00%	€ - 28.340,00	€ 25.300,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri n.26 - fg. 39 part. 283 sub. 17 piano T, piano T	2,00 mq	335,00 €/mq	€ 670,00	100,00%	€ - 670,00	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 25.300,00</b>

Valore di stima: € 54.310,00

**Valore finale di stima: € 25.300,00**



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.

Pico, li 21/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Quaranta Antonino

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ Altri allegati - Allegato n.1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n.2 - Documenti catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n.3 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n.6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7 - Planimetria stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 8 - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - Inquadramento cartografico

