

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	5
Confini .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	9
Precisazioni .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	10
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	11

<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	12
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	12
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	16
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra .....	19
Stima / Formazione lotti.....	19

All'udienza del 10/01/2024, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Trattasi di abitazione ubicata al piano terra di un fabbricato a duplice elevazione, avente tipologia a "casa isolata". Detta unità immobiliare, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 117.19 ed altezza di piano pari a ml 2.85, risulta, internamente, composta da:

ingresso/soggiorno (di s.u. pari a mq 18.78), cucina (di s.u. pari a circa mq 19.53), n. 3 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 37.63), bagno (di s.u. pari a circa mq 5,41), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 8,09) e zona portico di s.u. pari a circa mq 3.44, antistante l'ingresso all'abitazione; l'unità immobiliare risulta inoltre dotata di un locale tecnico di s.u. pari a mq 2.02, avente accesso diretto dalla corte comune sub 3.

L'accesso all'abitazione avviene dall'antistante corte comune (sub 3) del fabbricato, sulla quale risultano presenti alcuni manufatti quali: una tettoia in legno (adibita a ricovero autovetture), una pergola in legno, un locale deposito in muratura di blocchi di cls e parte di una piccola piscina realizzata parzialmente fuori terra; allo stato attuale, non risultano rilasciati e/o richiesti titoli autorizzativi per detti manufatti e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, ne viene prevista la rimozione.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Trattasi di un terreno, distinto al NCEU Fg. 25 n. 269 sub 4, avente destinazione catastale ad Area Urbana ed utilizzato come corte/giardino.

Detto terreno, di forma rettangolare e superficie catastale pari a mq 106,00, presenta una giacitura pressochè piana e confina con la corte comune sub 3 (BCNC) dell'immobile pignorato distinto al sub 1 (Bene n. 1 del lotto di vendita). Lo stesso confina a N/E con la strada comunale via Cornete - II Traversa. Sul terreno è presente un pozzo ed insiste una porzione di una piccola piscina già descritta al Bene n.1, per la quale, non risultando legittimata urbanisticamente, si prevede la rimozione.

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

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

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

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

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

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

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

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

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare pignorata Fg. 25 n. 269 sub 1 confina, su tutti i lati, con la corte comune individuata al sub 3.

La particella catastale Fg. 25 part. 269, che include l'u.i.u. pignorata, confina:

- a nord/est con la strada comunale Via Cornete II Traversa;
- ad sud/est con la particella Fg. 25 n. 313;
- a sud/ovest con la particella Fg. 25 n. 838;
- a nord/ ovest con la particella Fg. 25 n. 694.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare pignorata Fg. 25 n. 269 sub 4 confina:

- a nord/est con la strada comunale Via Cornete II Traversa;
- a sud/est con la corte comune particella Fg. 25 n. 269 sub 3;
- a sud/ovest con la particella Fg. 25 n. 838;
- a nord/ ovest con la particella Fg. 25 n. 694.

La particella catastale Fg. 25 part. 269, che include l'u.i.u. pignorata, confina:

- a nord/est con la strada comunale Via Cornete II Traversa;
- a sud/est con la particella Fg. 25 n. 313;
- a sud/ovest con la particella Fg. 25 n. 838;
- a nord/ ovest con la particella Fg. 25 n. 694.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (p.t.)	89,44 mq	117,19 mq	1	117,19 mq	2,85 m	Piano Terra
Portico (p.t.)	3,44 mq	4,10 mq	0,40	1,64 mq	2,85 m	Piano Terra
Locale Tecnico (p.t.)	2,02 mq	2,87 mq	0,10	0,29 mq	2,85 m	Piano Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,12 mq</b>		

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	106,00 mq	106,00 mq	0,10	10,60 mq	0,00 m	Piano Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,60 mq</b>		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 269 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 1,00 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 19/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 269 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 436,92 Piano T-1
Dal 19/01/1995 al 03/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 269 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 704,96 Piano T-1
Dal 03/11/2001 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 269 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 704,96 Piano T-1
Dal 23/05/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 269, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 402,84 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 269, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 122 mq. Totale escluse aree scoperte: 122 mq Rendita € 402,84 Piano T

Il diritto di possesso del debitore esecutato non corrisponde a quello reale. Infatti, da informazioni assunte presso i Servizi Demografici, Ufficio anagrafe, del Comune di Ceprano, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuaria dell'immobile pignorato, risulta deceduta in Cassino il 25/02/2020. Pertanto il diritto di usufrutto si è, di fatto, ricongiunto alla Nuda Proprietà.

N.B.:

La particella catastale Fg. 25 n. 269 di are 15 (ex 217/B), sulla quale è stato edificato il fabbricato che include l'u.i.u. pignorata, origina dal frazionamento della particella catastale n. 217 (Tipo di Frazionamento n. 30053/63-64).

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 269 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 1,00 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 19/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 269 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 436,92 Piano T-1
Dal 19/01/1995 al 03/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 269 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 704,96 Piano T-1
Dal 03/11/2001 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 269 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 704,96 Piano T-1
Dal 23/05/2002 al 17/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 269, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 106 mq Piano T

Il diritto di possesso del debitore esecutato non corrisponde a quello reale. Infatti, da informazioni assunte presso i Servizi Demografici, Ufficio anagrafe, del Comune di Ceprano, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuaria dell'immobile pignorato, risulta deceduta in Cassino il 25/02/2020. Pertanto il diritto di usufrutto si è, di fatto, ricongiunto alla Nuda Proprietà.

N.B.:

La particella catastale Fg. 25 n. 269 di are 15 (ex 217/B), sulla quale è stato edificato il fabbricato che include l'u.i.u. pignorata, origina dal frazionamento della particella catastale n. 217 (Tipo di Frazionamento n. 30053/63-64).

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	269	1		A2	4	6 vani	Totale: 122 mq. Totale escluse aree esterne: 122	402,84 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

- un ampliamento del locale tecnico al p.t., sottostante la rampa di scale esterna che insiste sulla corte comune sub 3 e conduce all'abitazione ubicata al p.1;
- la trasformazione della finestra di una camera da letto in una porta finestra (con apertura sull'antistante corte comune sub 3);
- la realizzazione di un'apertura di maggiori dimensioni tra locale soggiorno/ingresso e cucina.
- la diversa sagoma della scala esterna che insiste sulla corte comune sub 3 e conduce al piano 1.

Occorre segnalare che nel corso del sopralluogo, sulla corte comune sub 3 (BCNC ai sub 1 e sub 2), è stata rilevata la presenza di alcuni manufatti edili non censiti; in particolare:

- un Locale deposito a semplice elevazione, realizzato con struttura in blocchi di cls, avente una superficie utile pari a circa mq 6,72 ed altezza pari a mq 2,22; detto locale è posto ad una distanza di circa ml 0,85 dal confine con la particella n. 838;
- una Pergola realizzata con struttura in legno, avente una superficie utile pari a circa mq 15,94 ed altezza pari a ml 2,40; detta pergola è posta anch'essa ad una distanza di circa ml 1,00 dal confine con la particella n. 838;
- una Tettoia adibita a ricovero di autovetture, realizzata con struttura in legno, avente una superficie utile pari a circa mq 15,44 ed altezza media pari a ml 3,10; detta tettoia è posta ad una distanza di circa ml 1,50 dal confine con la particella n. 838;
- una Porzione di una piscina parzialmente interrata, che ricade a cavallo del confine tra unità immobiliare sub 3 (BCNC) e sub 4, quest'ultima censita come area urbana (anch'essa pignorata).

Per quanto attiene le difformità di cui ai punti a) e b) si riferisce che la stesse richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale, che dovrà avvenire mediante una procedura DOCFA.

Il costo da sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:

- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

Per quanto attiene le difformità di cui al punto c) e d) si riferisce che, le stesse comportano un modifica strutturale e, pertanto, la loro variazione catastale potrà essere effettuata solo a seguito di una regolarizzazione urbanistica, previa verifica sismica.

In merito ai manufatti rilevati sulla corte comune sub 3 del fabbricato, di cui ai punti n. 1, 2, 3 e 4, occorre riferire che a seguito delle ricerche urbanistiche non sono emersi titoli urbanistici rilasciati e/o richiesti per la realizzazione delle stesse. Di tal ché, risultando urbanisticamente non assentiti, ai fini della presente perizia di stima, si deve necessariamente prevedere la loro rimozione. Di conseguenza non sarà necessario procedere alla redazione e trasmissione delle relative planimetrie catastali.

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA

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

				<b>Cens.</b>			<b>catastale</b>			
25	269	4		F1			106 mq		Terra	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

a) la presenza sull'area urbana sub 4 pignorata, di una porzione di una piccola piscina, parzialmente interrata, che ricade a cavallo del confine con l'unità immobiliare sub 3 (BCNC).

Tuttavia, si riferisce che detta difformità non richiede l'aggiornamento della planimetria catastale, poichè, risultando urbanisticamente non assentita, ai fini della presente perizia di stima si deve necessariamente prevedere la sua rimozione e dunque il ripristino dello stato quo ante in conformità all'attuale situazione catastale.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

A tal proposito si segnala che da informazioni assunte presso i Servizi Demografici, Ufficio anagrafe, del Comune di Ceprano, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuaria dell'immobile pignorato giusta denuncia di Successione Testamentaria trascritta al Reg. Part. 13327/2004, risulta deceduta in Cassino il 25/02/2020. Pertanto il diritto di usufrutto si è, di fatto, ricongiunto alla Nuda Proprietà.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

A tal proposito si segnala che da informazioni assunte presso i Servizi Demografici, Ufficio anagrafe, del Comune di Ceprano, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuaria dell'immobile pignorato giusta denuncia di Successione Testamentaria trascritta al Reg. Part. 13327/2004, risulta deceduta in Cassino il 25/02/2020. Pertanto il diritto di usufrutto si è, di fatto, ricongiunto alla Nuda Proprietà.

### **PATTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del debitore eseguito. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del debitore eseguito. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava abitato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia; lo stesso si presentava in mediocre stato di manutenzione, con evidenza di diversi problemi di infiltrazioni e condense che il debitore dichiara parzialmente risolti.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'area urbana risultava adibita a giardino ed in sufficiente stato di conservazione. Sulla stessa risultava presente un pozzo.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare pignorata non è inserita in un contesto condominiale; tuttavia la stessa è dotata di una corte comune (sub 3) unitamente all'appartamento al piano primo (sub 2).

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare pignorata non è inserita in un contesto condominiale e non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 08/02/2024, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, si presentava, complessivamente, in mediocre stato di conservazione ed abitato dal debitore esecutato con la propria famiglia. Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: ml 2.85;
- STRUTTURA VERTICALE: a quanto riportato nella Relazione Tecnica (e desumibile a vista) di cui al progetto approvato con Nulla Osta n. 219 (Prot. 6243/64) del 20/04/1965, la struttura portante in elevazione è realizzata con muratura di blocchetti quadrati e malta cementizia di spessore pari a cm 45 (Cfr. All\_08 Regolarità Urbanistica);
- FONDAZIONI: a quanto riportato nella Relazione Tecnica, di cui al progetto approvato con Nulla Osta n. 219 (Prot. 6243/64) del 20/04/1965, la struttura di fondazione è realizzata con muratura di pietrame calcareo e

malta cementizia di spessore pari a cm 80 (Cfr. All\_08 Regolarità Urbanistica);

SOLAI: a quanto riportato nella Relazione Tecnica (e desumibile a vista) di cui al progetto approvato con Nulla Osta n. 219 (Prot. 6243/64) del 20/04/1965, al piano di posa dei solai sono presenti cordoli in c.a. con ferri di diametro mm 16. Per quanto desumibile a vista i solai sembrerebbero realizzati in ferro e laterizi (Cfr. All\_08 Regolarità Urbanistica);

- COPERTURA: l'unità immobiliare in oggetto è posta al p.t.; il fabbricato presenta una copertura a tetto del tipo a doppia falda inclinata, con manto di tegole in laterizio;

- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, in parte a cortina di mattoncini di laterizio, in parte ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le pareti divisorie degli ambienti sono rifinite, prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura; i locali adibiti a bagno e cucina presentano, inoltre, un rivestimento in maiolica delle pareti: nel bagno ad altezze variabili (doccia fino a ml 2,00, lavabo fino a ml 1,75, sanitari fino a ml 0,85), in cucina, dietro piano cottura e lavoro, fino a circa ml 1,60;

- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata prevalentemente in marmette di cls e graniglia di marmo di dimensioni pari a cm 25 x 25; diversamente, nel bagno, è presente una pavimentazione in maiolica;

- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre sono prevalentemente del tipo con ante a battente in legno vetro singolo ed avvolgibile esterno in pvc; la porta finestra di una camera da letto è, invece, del tipo in alluminio preverniciato bianco, con anta a battente e doppio vetro; le porte interne sono del tipo in legno tamburato;

- IMPIANTI TECNOLOGICI: il locale pignorato è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario atto a svolgere l'attività che ospita. L'impianto di riscaldamento è del tipo a stufa alimentata a gas di rete e nel locale soggiorno è presente un camino; l'acqua sanitaria è generata con scaldabagno elettrico. A quanto riportato nella su citata Relazione Tecnica allegata al Nulla Osta Edilizio del 1965, lo scarico delle acque nere e bianche avviene attraverso una fossa settica sifonata. A quanto riferito dal debitore, il locale caldaia al piano terra ospita la caldaia dell'appartamento al piano primo (non pignorato).

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato (terreno con destinazione catastale Area Urbana) presentava le seguenti caratteristiche:

Coltura: adibito a giardino, con la presenza di un albero da frutto e di un pozzo;

Caratteristiche del terreno: giacitura piana;

Accesso: il giardino risulta accessibile dalla corte comune sub 3 (BCNC ai sub 1 e sub 2); lo stesso risulta confinante con la strada pubblica via Cornete - II traversa dalla strada;

Esposizione: - ;

Forma di allevamento: nessuna.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava nella disponibilità della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi familiari.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava nella disponibilità della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi familiari.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1964 al 03/11/2001	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Bernardo Valenzi## in Frosinone.	30/05/1964		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	01/07/1964	6250	5828
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	17/06/1964	1523	10		
Dal 03/11/2001 al 01/05/2024	**** Omissis ****	<b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	03/11/2001	28/676	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	19/08/2004	22655	13327
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/11/2001 al 01/05/2024	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE CIVILE DI FROSINONE	10/03/2015	690	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/07/2015	12507	9836
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B.:

Da informazioni reperite presso i Servizi Demografici, Ufficio anagrafe, del Comune di Ceprano, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuaria dell'immobile pignorato, risulta deceduta in Cassino il 25/02/2020. Pertanto il diritto di usufrutto si è, di fatto, ricongiunto alla Nuda Proprietà.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1964 al 03/11/2001	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Bernardo Valenzi## in Frosinone.	30/05/1964		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	01/07/1964	6250	5828
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	17/06/1964	1523	10		
Dal 03/11/2001 al 01/05/2024	**** Omissis ****	<b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	03/11/2001	28/676	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	19/08/2004	22655	13327
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/11/2001 al	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA</b>			

01/05/2024		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE CIVILE DI FROSINONE	10/03/2015	690	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/07/2015	12507	9836
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B.:

Da informazioni reperite presso i Servizi Demografici, Ufficio anagrafe, del Comune di Ceprano, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuaria dell'immobile pignorato, risulta deceduta in Cassino il 25/02/2020. Pertanto il diritto di usufrutto si è, di fatto, ricongiunto alla Nuda Proprietà.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 01/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a FROSINONE il 15/10/2010  
 Reg. gen. 20895 - Reg. part. 3767  
 Quota: 1/1 della NUDA PROPRIETA'  
 Importo: € 60.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 20.087,20  
 Rogante: PRETURA DI FROSINOE

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 09/11/2015

Reg. gen. 9330 - Reg. part. 6907

Quota: 1/1 della NUDA PROPRIETA'

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 13/09/2023

Reg. gen. 17524 - Reg. part. 13281

Quota: 1/1 della PROPRIETA'

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 01/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a FROSINONE il 15/10/2010

Reg. gen. 20895 - Reg. part. 3767

Quota: 1/1 della NUDA PROPRIETA'

Importo: € 60.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 20.087,20

Rogante: PRETURA DI FROSINOE

Data: 12/11/1998

N° repertorio: 3468

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 09/11/2015

Reg. gen. 9330 - Reg. part. 6907

Quota: 1/1 della NUDA PROPRIETA'

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 13/09/2023

Reg. gen. 17524 - Reg. part. 13281

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "D2" del vigente P.R.G. del Comune di Ceprano (Fr), approvato con Del. di Giunta Regionale n.1467 del 04/04/1978 e n.6177 del 04/12/1978 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Inoltre, dall'esame della Tavola 31\_389\_B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "D2" del vigente P.R.G. del Comune di Ceprano (Fr), approvato con Del. di Giunta Regionale n.1467 del 04/04/1978 e n.6177 del 04/12/1978 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Inoltre, dall'esame della Tavola 31\_389\_B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano, con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 219 (Prot. 6243/64) del 20/04/1965, rilasciato alla Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per "la costruzione di un fabbricato di civile abitazione", previa Autorizzazione del Genio Civile n. 5513 del 14/04/1965.
- Domanda di Autorizzazione in Sanatoria del 25/10/ 1991 Prot. 9930, Prat. Edilizia n. 2409, del 10/11/1989 - Prot. 17339 del 15/11/1989, inoltrata dalla Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per cambio d'uso, con opere edilizie, dei locali al piano terra del fabbricato Fg. 25 n. 269; a quanto riferito dall'Ufficio Tecnico, detta pratica edilizia non risulta mai completata e dunque non risulta rilasciata Autorizzazione in Sanatoria.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta n. 219 (Prot. 6243/64) del 20/04/1965, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano.

Dette difformità riguardano:

- a) un cambio della destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata, con trasformazione da cantina/garage ad abitazione, mediante la realizzazione di una diversa distribuzione interna degli ambienti e modifica dei prospetti;
- b) l'ampliamento di una apertura tra la zona soggiorno e la cucina, realizzato mediante parziale demolizione di una muratura portante;
- c) una riduzione, in corrispondenza dell'ingresso/soggiorno, della superficie (e volume) interna dei locali assentiti, realizzata mediante arretramento della parete di tamponatura esterna;
- d) la realizzazione di un locale tecnico ubicato al di sotto della scala esterna che conduce all'unità immobiliare

al piano 1 (subalterno 2);

Come riferito l'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano (Fr), ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che autorizzino la realizzazione delle suddette opere difformi; di tal ch , le stesse sono da considerarsi realizzate in parziale difformit  dal titolo abilitativo richiesto.

Con riferimento alle opere difformi di cui al punto a) e d), si riferisce che le stesse potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge n. 105/2024 del 27/07/2024, meglio conosciuto come "Salva Casa".

Pertanto, in merito alle difformit  di cui al punto a) e d), le stesse potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una "SCIA in Sanatoria", con sanzione stimata, in via cautelativa (ai fini del presente giudizio) nell'importo massimo previsto di euro 10.328,00.

In merito alle difformit  di cui ai punti b) e c) occorre, invece, riferire che le stesse seppur sanabili urbanisticamente necessitano in via preliminare di un accertamento di conformit  statica e sismica. Pertanto, ai fini del presente giudizio, in via cautelativa, si prevede il ripristino dello stato quo ante in conformit  al titolo abilitativo; e pi  precisamente vengono cos  stimati, in via cautelativa, i costi di ripristino:

- ripristino parete tra soggiorno e cucina, mediante ricostruzione della porzione di muratura portante rimossa = Costo pari a circa € 2.000,00;
- ripristino della parete di tamponatura esterna del soggiorno cos  come prevista nel titolo abilitativo rilasciato = Costo pari a circa € 6.000,00;

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformit  di cui ai punti a), b), c) e d) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 22.000,00, cos  ripartito:

- Costo stimato per ripristini murature portanti = € 8.000,00;
- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e Sanzione) = € 11.000,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 3.000,00.

Si segnala, inoltre, che al piano terra, sulla corte comune (sub3) circostante l'immobile, sono presenti alcuni manufatti edili, in particolare:

- 1)un locale deposito a semplice elevazione, realizzato con struttura in blocchetti di cls;
- 2)una pergola con struttura in legno;
- 3)una tettoia con struttura in legno, utilizzata come ricovero di autovetture;
- 4)una piccola piscina realizzata parzialmente fuori terra, ricadente in parte sulla corte comune sub 3 (BCNC), in parte sull'area urbana censita al sub 4 (anch'essa pignorata).

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ceprano, dette strutture risultano realizzate senza il necessario titolo abilitativo urbanistico. Per la regolarizzazione urbanistica delle stesse, ai fini della presente perizia di stima ed in via cautelativa, si dovr  necessariamente prevedere la loro rimozione, con costi da ripartirsi tra il debitore esecutato ed i proprietari dell'unit  immobiliare sub 2 che vanta diritti sulla corte comune sub 3.

Il costo delle suddette rimozioni   stimato in via cautelativa in € 4.400,00, e cos  ripartito:

- costo rimozione locale deposito in muratura = € 2.500,00;
- costo rimozione pergola in legno = € 100,00;
- costo rimozione tettoia in legno = € 300,00;
- costo rimozione piscina = € 1.500,00.

Come riferito, poich  le strutture ricadono sulla corte comune non censibile del fabbricato, il costo stimato in € 4.400,00 andr  ripartito tra il sub 2, sub 1 (immobile pignorato) e dunque ammonter  a circa € 2.200,00 pro-quota.

**BENE N  2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano, con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 219 (Prot. 6243/64) del 20/04/1965, rilasciato alla Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per "la costruzione di un fabbricato di civile abitazione", previa Autorizzazione del Genio Civile n. 5513 del 14/04/1965.
- Domanda di Autorizzazione in Sanatoria del 25/10/ 1991 Prot. 9930, Prat. Edilizia n. 2409, del 10/11/1989 - Prot. 17339 del 15/11/1989, inoltrata dalla Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per cambio d'uso, con opere edilizie, dei locali al piano terra del fabbricato Fg. 25 n. 269; a quanto riferito dall'Ufficio Tecnico, detta pratica edilizia non risulta mai completata e dunque non risulta rilasciata Autorizzazione in Sanatoria.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta n. 219 (Prot. 6243/64) del 20/04/1965, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano.

Dette difformità riguardano:

- a) la presenza di una porzione di una piccola piscina, realizzata parzialmente fuori terra, ricadente in parte sulla corte comune sub 3 (BCNC), in parte sull'area urbana pignorata.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ceprano, detta struttura risulta realizzata senza il necessario titolo abilitativo urbanistico. Per la regolarizzazione urbanistica della stessa, ai fini della presente perizia di stima ed in via cautelativa, si dovrà necessariamente prevedere la sua rimozione, con costi da ripartirsi tra il debitore esecutato ed i proprietari dell'unità immobiliare sub 2 che vanta diritti sulla corte comune sub 3.

Il costo della suddetta rimozione è già stato stimato con riferimento al Bene n. 1 di cui alla presente perizia di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA CORNETE, PIANO TERRA**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Attesa la natura dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, consistenti in un'abitazione e in un'area urbana destinata a giardino, entrambi parte di un fabbricato di civile abitazione, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto Unico di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra  
Trattasi di abitazione ubicata al piano terra di un fabbricato a duplice elevazione, avente tipologia a "casa isolata". Detta unità immobiliare, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 117.19 ed altezza di piano pari a ml 2.85, risulta, internamente, composta da: ingresso/soggiorno (di s.u. pari a mq 18.78), cucina (di s.u. pari a circa mq 19.53), n. 3 camere (di s.u. complessiva pari a circa mq 37.63), bagno (di s.u. pari a circa mq 5,41), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 8,09) e zona portico di s.u. pari a circa mq

3.44, antistante l'ingresso all'abitazione; l'unità immobiliare risulta inoltre dotata di un locale tecnico di s.u. pari a mq 2.02, avente accesso diretto dalla corte comune sub 3. L'accesso all'abitazione avviene dall'antistante corte comune (sub 3) del fabbricato, sulla quale risultano presenti alcuni manufatti quali: una tettoia in legno (adibita a ricovero autovetture), una pergola in legno, un locale deposito in muratura di blocchi di cls e parte di una piccola piscina realizzata parzialmente fuori terra; allo stato attuale, non risultano rilasciati e/o richiesti titoli autorizzativi per detti manufatti e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, ne viene prevista la rimozione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 269, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 89.340,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 750,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 750,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Ceprano e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente a carattere residenziale;
- l'età dell'immobile, realizzato giusto Nulla Osta del 1965 e completato, secondo quanto emerso nella documentazione tecnica reperita presso il comune di Ceprano, tra il 1965 ed il 1968;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione del locale residenziale, riscontrato come mediocre;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- la regolarità edilizia del bene, risultato parzialmente difforme rispetto ai titoli edilizi rilasciati;
- l'attuale stato di occupazione del bene, occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

• **Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra**

Trattasi di un terreno, distinto al NCEU Fg. 25 n. 269 sub 4, avente destinazione catastale ad Area Urbana ed utilizzato come corte/giardino. Detto terreno, di forma rettangolare e superficie catastale pari a mq 106,00, presenta una giacitura pressochè piana e confina con la corte comune sub 3 (BCNC) dell'immobile pignorato distinto al sub 1 (Bene n. 1 del lotto di vendita). Lo stesso confina a N/E con la strada comunale via Cornete - II Traversa. Sul terreno è presente un pozzo ed insiste una porzione di una piccola piscina già descritta al Bene n.1, per la quale, non risultando legittimata urbanisticamente, si prevede la rimozione,

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 269, Sub. 4, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 7.950,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

L'immobile de quo è censito in catasto come area urbana e, di fatto, è adibito a giardino. La stima dello stesso verrà, pertanto, determinata rapportando il valore unitario degli immobili residenziali nella zona, alla sup. convenzionale del giardino, stabilita nella misura del 10% (cfr. consistenza dell'immobile, coeff. d'uso pari a 0.10 con sup. convenzionale determinata in 10,60 mq).

Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 750,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEI FABBRICATI RESIDENZIALI = €/mq 750,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Ceprano e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente a carattere residenziale residenziale;
- l'età dell'immobile che include l'immobile pignorato, realizzato giusto Nulla Osta del 1965 e completato, secondo quanto emerso nella documentazione tecnica reperita presso il comune di Ceprano, tra il 1965 ed il 1968;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione del terreno, riscontrato come sufficiente;
- la regolarità edilizia del bene, risultato parzialmente difforme rispetto ai titoli edilizi rilasciati per la presenza di una piccola piscina che ricade, parzialmente su detto terreno;
- l'attuale stato di occupazione del bene, occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra	119,12 mq	750,00 €/mq	€ 89.340,00	100,00%	€ 89.340,00
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Ceprano (FR) - Via Cornete, piano Terra	10,60 mq	750,00 €/mq	€ 7.950,00	100,00%	€ 7.950,00
				Valore di stima:	€ 97.290,00

Valore di stima: € 97.290,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento planimetria catastale del Bene n. 1	600,00	€

Regolarizzazione urbanistica Bene n. 1	11000,00	€
Costo ripristini Bene n. 1	8000,00	€
Costo rimozione manufatti non legittimati su corte sub 3 e parzialmente sub 4	2200,00	€

**Valore finale di stima: € 75.490,00**

Il suddetto **DEPREZZAMENTO** è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- Aggiornamento della planimetria catastale del Bene n. 1 (u.i.u. Fg. 25 n. 269 sub 1);
- Spese per SCIA in sanatoria, comprensiva di sanzione e Spese Tecniche;
- Costo ripristini riguardanti il Bene n. 1 (u.i.u. Fg. 25 n. 269 sub 1);
- Costo, pro-quota (già ripartito tra sub 1 e sub 2) rimozione manufatti su BCNC sub 3.

Detto **DEPREZZAMENTO** del Valore di mercato del Lotto Unico è stato stimato in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi Euro 21.800,00, così ripartiti:

- Deprezzamento per aggiornamento Planimetria catastale = € 600,00;
- Deprezzamento per SCIA in sanatoria (Comprensiva di Sanzione, Diritti di Segreteria e Spese Tecniche) = € 11.000,00;
- Deprezzamento per Costo ripristini riguardanti il Bene n. 1 (u.i.u. Fg. 25 n. 269 sub 1) = € 8.000,00;
- Deprezzamento per Costo (pro-quota) rimozione manufatti su BCNC sub 3 = € 2.200,00.

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 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Spinetti Filippo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLAINETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 01/05/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 01/05/2024)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - REGOLARITA' URBANISTICA (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - RELAZIONE DI STIMA RGE 122\_2023 FORMATO PRIVACY