

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2024 del R.G.E.
promossa da

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

contro

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

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



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14

INCARICO

All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Ing. Natale Antonio, con studio in Via Marittima, 38 - 03100 - Frosinone (FR), email antonionatale.ing@gmail.com, PEC antonio.natale@ingpec.eu, Tel. 380 3238444, 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 Ceccano (FR) - Via Starnelle 5, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: N 41.576724, E 13.346802)

DESCRIZIONE

Abitazione indipendente cielo/terra costituita da porzione di edificio che ospita ulteriore unità abitativa aliena all'interno del medesimo corpo di fabbrica. Il bene pignorato, a destinazione d'uso civile abitazione, si sviluppa due livelli fuoriterza ed un piano seminterrato e più precisamente: il PS1 (sottostrada) è costituito da un vano garage/autorimessa con ingresso di servizio che immette nel corpo scala; il PT, anch'esso dotato di portoncino di accesso al corpo scala, è costituito da un vano adibito a ripostiglio/cantina; in ultimo il P1°, in cui è ubicato l'appartamento a destinazione d'uso civile abitazione, è costituito da sei vani. L'intero compendio immobiliare è dotato di corte privata e di lotto indipendente; in adiacenza al corpo di fabbrica principale risulta inserito un ulteriore manufatto allo stato grezzo che si sviluppa al solo PT ed è dotato di due vani a destinazione d'uso cantina/rimessa. I beni pignorati sono inseriti in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Starnelle. Il lotto oggetto di stima è direttamente prospiciente su via pubblica, Via Starnelle, al numero civico 5; esso è dotato di muretto perimetrale costituito da materiale lapideo con sovrastante recinzione infissa nel muro. E' inoltre presente un cancello di ingresso pedonale ed uno carrabile, quest'ultimo permette l'accesso dei veicoli al piazzale posteriore ove è ubicato il garage.

Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un discreto stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello; l'abitazione è dotata di tutte le utenze primarie. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificare le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/05/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Eleonora Marcoccia

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile, sotto il profilo catastale, non risulta conforme alla documentazione in atti reperita presso AdE; l'edificio principale in cui è inserito l'appartamento risulta essere edificato in epoca anteriore al 1967. In

quanto al manufatto allo stato grezzo avente destinazione d'uso cantina/rimessa, esso appare senza dubbio di più recente edificazione, tuttavia non sono stati rinvenuti presso il Comune di Ceccano i titoli autorizzativi di legittimazione urbanistica ed edilizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Starnelle 5, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con la Particella 776 sub 9 et 11 di codesto Comune (prop. aliena) e con Via Starnelle;
- ad est con la Particella 444 di codesto Comune;
- a sud con la Particella 1440 di codesto Comune;;
- ad ovest con la Particella 776 sub 9 e con la particella 1439 di codesto Comune (prop. aliene).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,00 mq	138,00 mq	1	138,00 mq	2,80 m	S1-T-P1
Totale superficie convenzionale:				138,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il manufatto allo stato grezzo avente destinazione d'uso cantina/rimessa di recente edificazione non sono stati rinvenuti presso il Comune di Ceccano i titoli autorizzativi di legittimazione urbanistica ed edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/2001 al 08/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 776, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 35.429,00 Piano S1-T-1 Graffato 775
Dal 08/06/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 776, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 138 mq Rendita € 35.429,00 Piano S1-T-1 Graffato 775

Il bene necessita di aggiornamento castale con voltura degli intestatari in virtù di accettazione eredità da parte dei D.E.. rispettivamente **** Omissis **** per quota 3/4 et **** Omissis **** per quota 1/4. Inoltre, a seguito di attenta analisi della documentazione in atti reperita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Frosinone (AdE), verificate le planimetrie nel sopralluogo in situ, NON si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi. L'estratto di mappa è idoneo ad individuare il bene oggetto di stima. Non si riscontrano variazioni colturali o cambi d'uso, i beni non necessitano di frazionamento, tuttavia la planimetria catastale necessita di aggiornamento delle distribuzioni interne e di modifica degli accessi all'abitazione al Piano Primo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	776 775	3		A4	5	7	138 mq	35429 €	S1-T-1	775

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene necessita di aggiornamento catastale con voltura degli intestatari in virtù di accettazione ereditaria da parte dei D.E. rispettivamente **** Omissis **** per quota 3/4 et **** Omissis **** per quota 1/4.

Inoltre, a seguito di attenta analisi della documentazione in atti reperita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Frosinone (AdE), verificate le planimetrie nel sopralluogo in situ, NON si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi. L'estratto di mappa è idoneo ad individuare il bene oggetto di stima. Non si riscontrano variazioni colturali o cambi d'uso, i beni non necessitano di frazionamento, tuttavia la planimetria catastale necessita di aggiornamento delle distribuzioni interne e di modifica degli accessi all'abitazione al Piano Primo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

L'immobile, sotto il profilo catastale, non risulta conforme alla documentazione in atti reperita presso AdE. Per il manufatto allo stato grezzo avente destinazione d'uso cantina/rimessa di recente edificazione non sono stati rinvenuti presso il Comune di Ceccano i titoli autorizzativi di legittimazione urbanistica ed edilizia.

PATTI

Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è valutato in discreto stato di conservazione, risultano comunque preservati i sistemi di impiantistica e quelli di funzionalità distributiva. È rispettata l'accessibilità dei locali e salubrità dei volumi. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata sottotraccia; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i

documenti non sono disponibili. L'alloggio e le rispettive pertinenze dispongono di impianti per l'adduzione e lo smaltimento acque bianche e nere; l'appartamento è dotato di urbanizzazione e di tutte le utenze primarie (le cui forniture, alla data di accesso, risultavano inattive). Il bene risulta in definitiva discretamente conservato sotto il profilo architettonico, delle finiture e dei sistemi funzionali.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in lotto indipendente, dotato di accesso pedonale e carrabile, recinzione e corte esterna privata. Esso non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche né usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione; esso si sviluppa su due livelli fuoriterza ed un piano seminterrato e più precisamente: il PS1 (sottostrada) è costituito da un vano garage/autorimessa con ingresso di servizio che immette nel corpo scala; il PT, anch'esso dotato di portoncino di accesso al corpo scala, è costituito da un vano adibito a ripostiglio/cantina; in ultimo il P1°, in cui è ubicato l'appartamento a destinazione d'uso civile abitazione, è costituito da sei vani. L'edificio ha una pianta rettangolare, costruito con struttura mista in muratura e telaio in c.a. Le pareti perimetrali sono realizzate con tamponatura in forati e blocchi pieni di materiale lapideo, le fondazioni sono del tipo a sacco dirette su terreno.

- Esposizione: lato prevalente disposto in direttrice Nord/sud.
- Altezza interna utile: 2.80 (media)
- Str. verticali: tamponatura esterna in sistema misto forati e pareti piene controterra.
- Solai: laterocementizi.
- Copertura: a padiglione in laterocemento non praticabile.
- Manto di copertura: tegole e coppi.
- Pareti esterne ed interne: pareti interne con finitura in intonaco e pittura, esterne rifinite con intonaco e pittura.
- Pavimentazione interna: finitura mista in mattonelle di tipo rustico e gres porcellanato.
- Infissi esterni ed interni: ante battenti in alluminio, porte in legno tamburato.
- Scale: corpo scala interno con gradini rivestiti in materiale lapideo.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo sottotraccia a 220 V, completo di impianto idrico-sanitario. Gli impianti sono privi di certificazioni.
- Terreno esclusivo: corte pertinenziale privata.
- Posto auto: esterno in corte privata e garage.
- Soffitta, cantina o simili: è presente un ripostiglio/cantina al piano terra ed un manufatto (allo stato grezzo) nel cortile posteriore del lotto.
- Dotazioni condominiali: assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero
Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione.
Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene opportuno indicare i seguenti valori di locazione:
2.20 €/mq mese X 138 mq = € 303.60/mese circa = circa 3.643,20 €/anno
Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2001 al 08/06/2005	**** Omissis ****	Compravvedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Fontecchia in Albano Laziale	27/06/2001	1062	736
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	17/07/2001	11458	9297
		Registrazione			
Dal 08/06/2005 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Compravvedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Pigliacelli in Frosinone	08/06/2005	59389	12386
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	09/06/2005	13562	8038
		Registrazione			
Dal 01/03/2024 al 28/12/2025	**** Omissis ****	Accett_Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trib. Frosinone	01/03/2024	3991	3220
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo
Iscritto a Roma il 07/08/2007
Reg. gen. 23315 - Reg. part. 6568
Importo: € 285.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00

Trascrizioni

- **Accettazione Eredità**
Trascritto a Frosinone il 01/03/2024
Reg. gen. 3991 - Reg. part. 3220
- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 01/08/2024
Reg. gen. 14549 - Reg. part. 11900
A favore di **** Omissis ****

**** Omissis **** et

**** Omissis **** accettazione espressa di eredità di **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ceccano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea E (agricola). In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune. Per tale zona, nel rispetto delle presenti norme e delle determinazioni contenute nelle tavole di P.R.G., si rinvia alle norme particolari del piano di zona in allegato alla presente perizia di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il manufatto originario risulta realizzato in data anteriore al 1967, pertanto in assenza di progetto depositato presso le PP.AA. e in assenza di licenza edilizia; da informazioni assunte in loco il compendio immobiliare risulta essere stato ristrutturato (in economia) nell'ultimo decennio, ma in assenza di titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Ceccano.

Di fatto, allo stato attuale l'immobile risulta difforme dall'elaborato planimetrico inserito in catasto (AdE); in quanto al manufatto allo stato grezzo avente destinazione d'uso cantina/rimessa, esso appare senza dubbio di più recente edificazione, tuttavia non sono stati rinvenuti presso il Comune di Ceccano i titoli autorizzativi di legittimazione urbanistica ed edilizia, ne consegue che quest'ultimo non è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Si ritiene utile precisare che la normativa urbanistica locale, alla data della presente relazione, non dispone di uno strumento attuativo di sanatoria dei beni rilevati abusivi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

La normativa urbanistica locale, alla data della presente relazione, non dispone di uno strumento attuativo di sanatoria dei beni rilevati abusivi; pertanto, nella stima del compendio immobiliare pignorato non verrà attribuito un valore di mercato al bene abusivo. Al contrario, ad esso verrà attribuito un deprezzamento della stima collettiva del compendio pignorato in relazione al costo intrinseco di riduzione in pristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali esaminando il fascicolo di causa, i documenti rintracciati, le ricerche presso i Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile

accertare durante i sopralluoghi, il sottoscritto, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della presente stima. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e, non ultimo, i dati metrici. Per la tipologia e la conformazione dei beni in oggetto, per la distribuzione geografica su territorio comunale, per la destinazione d'uso che caratterizza ogni singolo bene pignorato, si stabilisce la costituzione di UNICO LOTTO in quanto ciò può rivelarsi utile ai fini della vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Starnelle 5, piano S1-T-1

Abitazione indipendente cielo/terra costituita da porzione di edificio che ospita ulteriore unità abitativa aliena all'interno del medesimo corpo di fabbrica. Il bene pignorato, a destinazione d'uso civile abitazione, si sviluppa due livelli fuoriterza ed un piano seminterrato e più precisamente: il PS1 (sottostrada) è costituito da un vano garage/autorimessa con ingresso di servizio che immette nel corpo scala; il PT, anch'esso dotato di portoncino di accesso al corpo scala, è costituito da un vano adibito a ripostiglio/cantina; in ultimo il P1°, in cui è ubicato l'appartamento a destinazione d'uso civile abitazione, è costituito da sei vani. L'intero compendio immobiliare è dotato di corte privata e di lotto indipendente; in adiacenza al corpo di fabbrica principale risulta inserito un ulteriore manufatto allo stato grezzo che si sviluppa al solo PT ed è dotato di due vani a destinazione d'uso cantina/rimessa. I beni pignorati sono inseriti in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Starnelle. Il lotto oggetto di stima è direttamente prospiciente su via pubblica, Via Starnelle, al numero civico 5; esso è dotato di muretto perimetrale costituito da materiale lapideo con sovrastante recinzione infissa nel muro. E' inoltre presente un cancello di ingresso pedonale ed uno carrabile, quest'ultimo permette l'accesso dei veicoli al piazzale posteriore ove è ubicato il garage. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un discreto stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello; l'abitazione è dotata di tutte le utenze primarie. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificare le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell' elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 776, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 775

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

Valore di stima del bene: € 107.640,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, offre in forma abbastanza esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) ed esaminate le statistiche della Banca dati delle quotazioni immobiliari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra €. 530,00 e €. 930,00 al metro quadro. Tenuto conto quindi dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 780,00/mq = (settecentottanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Via	138,00 mq	780,00 €/mq	€ 107.640,00	100,00%	€ 107.640,00

Starnelle 5, piano S1-T-1					
				Valore di stima:	€ 107.640,00

La normativa urbanistica locale, alla data della presente relazione, non dispone di uno strumento attuativo di sanatoria dei beni rilevati abusivi; pertanto, nella stima del compendio immobiliare pignorato non verrà attribuito un valore di mercato al bene abusivo. Al contrario, ad esso verrà attribuito un deprezzamento della stima collettiva del compendio pignorato in relazione al costo intrinseco di riduzione in pristino stimato in € 10.000,00.

Il bene inoltre necessita di aggiornamento castale con voltura degli intestatari in virtù di accettazione eredità da parte dei D.E. ; inoltre la planimetria catastale necessita di aggiornamento delle distribuzioni interne e di modifica degli accessi all'abitazione al Piano Primo. Il DOCFA in Agenzia delle Entrate per gli aggiornamenti catastali è stimato in € 2.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

L'immobile, sotto il profilo catastale, non risulta conforme alla documentazione in atti reperita presso AdE.

Pertanto, la documentazione catastale necessita di aggiornamento delle distribuzioni interne e di modifica degli accessi all'abitazione al Piano Primo. Per il manufatto allo stato grezzo avente destinazione d'uso cantina/rimessa di recente edificazione non sono stati rinvenuti presso il Comune di Ceccano i titoli autorizzativi di legittimazione urbanistica ed edilizia.

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 29/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Natale Antonio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 NOTIFICHE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 28/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 28/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 28/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 28/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA R.I. (Aggiornamento al 28/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 28/12/2025)

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Starnelle 5, piano S1-T-1

Abitazione indipendente cielo/terra costituita da porzione di edificio che ospita ulteriore unità abitativa aliena all'interno del medesimo corpo di fabbrica. Il bene pignorato, a destinazione d'uso civile abitazione, si sviluppa due livelli fuoriterza ed un piano seminterrato e più precisamente: il PS1 (sottostrada) è costituito da un vano garage/autorimessa con ingresso di servizio che immette nel corpo scala; il PT, anch'esso dotato di portoncino di accesso al corpo scala, è costituito da un vano adibito a ripostiglio/cantina; in ultimo il P1°, in cui è ubicato l'appartamento a destinazione d'uso civile abitazione, è costituito da sei vani. L'intero compendio immobiliare è dotato di corte privata e di lotto indipendente; in adiacenza al corpo di fabbrica principale risulta inserito un ulteriore manufatto allo stato grezzo che si sviluppa al solo PT ed è dotato di due vani a destinazione d'uso cantina/rimessa. I beni pignorati sono inseriti in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Starnelle. Il lotto oggetto di stima è direttamente prospiciente su via pubblica, Via Starnelle, al numero civico 5; esso è dotato di muretto perimetrale costituito da materiale lapideo con sovrastante recinzione infissa nel muro. E' inoltre presente un cancello di ingresso pedonale ed uno carrabile, quest'ultimo permette l'accesso dei veicoli al piazzale posteriore ove è ubicato il garage. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un discreto stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello; l'abitazione è dotata di tutte le utenze primarie. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificare le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell' elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 776, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 775

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

Destinazione urbanistica: Sulla base della verifica effettuata nel comune di Ceccano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea E (agricola). In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune. Per tale zona, nel rispetto delle presenti norme e delle determinazioni contenute nelle tavole di P.R.G., si rinvia alle norme particolari del piano di zona in allegato alla presente perizia di stima.

- La normativa urbanistica locale, alla data della presente relazione, non dispone di uno strumento attuativo di sanatoria dei beni rilevati abusivi; pertanto, nella stima del compendio immobiliare pignorato non verrà attribuito un valore di mercato al bene abusivo. Al contrario, ad esso verrà attribuito un deprezzamento della stima collettiva del compendio pignorato in relazione al costo intrinseco di riduzione in pristino stimato in € 10.000,00.
- Il bene inoltre necessita di aggiornamento castale con voltura degli intestatari in virtù di accettazione eredità da parte dei D.E.; inoltre la planimetria catastale necessita di aggiornamento delle distribuzioni interne e di modifica degli accessi all'abitazione al Piano Primo. Il DOCFA in Agenzia delle Entrate per gli aggiornamenti catastali è stimato in € 2.000,00.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento					
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Starnelle 5, piano S1-T-1				
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 776, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 775		Superficie	138,00 mq	
Stato conservativo:	L'immobile è valutato in discreto stato di conservazione, risultano comunque preservati i sistemi di impiantistica e quelli di funzionalità distributiva. È rispettata l'accessibilità dei locali e salubrità dei volumi. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata sottotraccia; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'alloggio e le rispettive pertinenze dispongono di impianti per l'adduzione e lo smaltimento acque bianche e nere; l'appartamento è dotato di urbanizzazione e di tutte le utenze primarie (le cui forniture, alla data di accesso, risultavano inattive). Il bene risulta in definitiva discretamente conservato sotto il profilo architettonico, delle finiture e dei sistemi funzionali.				
Descrizione:	Abitazione indipendente cielo/terra costituita da porzione di edificio che ospita ulteriore unità abitativa aliena all'interno del medesimo corpo di fabbrica. Il bene pignorato, a destinazione d'uso civile abitazione, si sviluppa due livelli fuoriterza ed un piano seminterrato e più precisamente: il PS1 (sottostrada) è costituito da un vano garage/autorimessa con ingresso di servizio che immette nel corpo scala; il PT, anch'esso dotato di portoncino di accesso al corpo scala, è costituito da un vano adibito a ripostiglio/cantina; in ultimo il P1°, in cui è ubicato l'appartamento a destinazione d'uso civile abitazione, è costituito da sei vani. L'intero compendio immobiliare è dotato di corte privata e di lotto indipendente; in adiacenza al corpo di fabbrica principale risulta inserito un ulteriore manufatto allo stato grezzo che si sviluppa al solo PT ed è dotato di due vani a destinazione d'uso cantina/rimessa. I beni pignorati sono inseriti in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Starnelle. Il lotto oggetto di stima è direttamente prospiciente su via pubblica, Via Starnelle, al numero civico 5; esso è dotato di muretto perimetrale costituito da materiale lapideo con sovrastante recinzione infissa nel muro. E' inoltre presente un cancello di ingresso pedonale ed uno carrabile, quest'ultimo permette l'accesso dei veicoli al piazzale posteriore ove è ubicato il garage. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un discreto stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello; l'abitazione è dotata di tutte le utenze primarie. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e sottotraccia, tuttavia non è stato possibile verificare le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell' elaborato fotografico allegato alla presente relazione di stima.				
Vendita soggetta a IVA:	NO				
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI				
Stato di occupazione:	Libero				
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Via Starnelle 5, piano S1-T-1	138,00 mq	780,00 €/mq	€ 107.640,00	100,00%	€ 107.640,00
				Valore di stima:	€ 107.640,00
A detrarre Costi di riduzione in pristino del manufatto abusivo al grezzo [cantina rimessa]					€ 10.000,00
A detrarre Costi di redazione DOCFA [aggiornamento catastale]					€ 2.000,00
Tot. Stima Complessiva					€ 95.640,00