
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fabi Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10



INCARICO

All'udienza del 07/12/2022, il sottoscritto Geom. Fabi Mario, con studio in Via Madonna Della Speranza, 33 - 03020 - Giuliano di Roma (FR), email tecnicofabi@gmail.com, PEC mario.fabi@geopec.it, Tel. 348 4663565, 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 Pietra Liscia, 24, piano T

DESCRIZIONE

Il bene, costituito da un appartamento con accesso da Via Pietra Liscia, 24, Ceccano (FR), è parte di costruzioni contigue, tipiche dei centri storici.

L'abitazione è composta da un ingresso-soggiorno, ripostiglio, tre camere e due bagni.

Al momento del sopralluogo si è rilevato:

1 - impianto termico presente ma non funzionante in quanto non risulta presente la caldaia e risulta sigillato l'allaccio gas.

2 - L'impianto elettrico risulta disconnesso dal contatore;

3 - L'impianto idrico risulta funzionante con allaccio alla rete idrica e fognaria comunale;

Nel complesso l'abitazione non risulta in buono stato di conservazione e manutenzione; le porte sono in legno ed infissi esterni in alluminio.

Dalle foto allegate risulta la presenza di alcuni mobili in completo disuso.

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.

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 Ceccano (FR) - Via Pietra Liscia, 24, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'abitazione è parte del fabbricato del centro urbano di Ceccano; confina con via Pietra Liscia, particelle 679, 687 e 3520

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,30 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata calcolata solo sul mappale 680 sub 1, come da planimetria Allegato 5.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 680, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5

		Piano T
Dal 01/01/1992 al 02/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 680, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 335,70 Piano T
Dal 02/11/2011 al 05/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 680-687, Sub. 1-10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 503,55 Piano T Graffato SI
Dal 05/04/2013 al 06/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 680-687, Sub. 1-10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 503,55 Piano T Graffato SI
Dal 16/07/2015 al 20/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 680-687, Sub. 1-10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 173,00 mq Rendita € 503,55 Piano T Graffato SI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	680	1		A2	2	5	124 mq	503,35 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo si è rilevata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Si è rilevata un differenza nelle altezze interne in quanto alcuni locali, sono stati controsoffittati.

Nel calcolo della consistenza NON viene tenuto conto del mappale 687 sub 10 come da verbale di udienza del 12.07.2023 (Allegato 11).



PRECISAZIONI

La variazione dei dati catastali, per ampliamento e diversa distribuzione, avviene con protocollo FR0338733 del 02.11.2011, (pratica Agenzia del Territorio - Allegato 11).

I mappali correlati alla variazione catastale sono il n. 680 e 687 come evidente dall'estratto di mappa e dalla visura storica già in atti. (vedi allegati n.9-10)

Non risulta indicato il titolo urbanistico autorizzativo.

SI PRECISA CHE IL MAPPALE N. 687 sub 10, NON VIENE CONSIDERATO AI FINI DELLA VALUTAZIONE, COME COME DA VERBALE DI UDIENZA DEL 12.07.2023 (Allegato 15); l'attuale cucina-tinello con ripostiglio (Catastalmente F. 66 n. 687 sub 10), NON si considera ai fini della valutazione (Vedi Allegato 15 - Verbale di Udienza del 12.07.23)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta scadente in quanto i pavimenti risultano danneggiati in alcuni punti e complessivamente gli ambienti non risultano ben conservati.

L'abitazione necessita di una manutenzione generale.

PARTI COMUNI

L'abitazione, con accesso da via Pietra Liscia, ha sulla parte dell'ingresso uno spazio chiuso da ringhiera (vedi foto).

Non sono presenti parti comuni con altri condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, livelli od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente (considerata l'epoca di costruzione), in pietra

Esposizione: zona giorno con ingresso a nord - zona notte a sud

Altezza interna utile: minimo 2,90

Str. verticali: in muratura di pietrame

Solai: non verificato

Copertura: a falde

Manto di copertura: in coppi

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate ma non verniciate

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno - infissi esterni in alluminio con doppio vetro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sotto traccia; impianto idrico funzionante; impianto riscaldamento presente ma non funzionante

Posto auto: non c'è il posto auto e la strada adiacente non permette la sosta.

Dotazioni condominiali: non c'è il condominio

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/1988 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piacitelli	09/03/1988	3031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/03/1988	3014	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Frosinone	11/03/1988	845			
Dal 30/09/2002 al 05/04/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi	30/09/2002	30139	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI Frosinone	02/10/2002	13010.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2013 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi	05/04/2013	49961	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PI Frosinone	09/04/2013	5569.1/2013			



Dal 16/07/2015 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi	16/07/2015	52521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PI Frosinone	21/07/2015	9540.1/2015			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 12/09/2022
Reg. gen. 16410 - Reg. part. 13190
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Alla data risulta la formalità sopra indicata.



NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura storica per immobile Allegato n.9), si rileva che in data 02/11/2011, Pratica FR0338733, è stata fatta una Variazione Catastale per "AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 62627.1/2011).

Agli atti del Comune di Ceccano, come da richiesta del 22.05.23, prot. 10786, non risulta nessuna pratica (Allegato n.6), per cui si ricava che la variazione è stata effettuata senza titolo e quindi va sanata; il costo per la pratica di sanatoria, con relativi oneri, verrà decurtato dal valore lordo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Poichè dalla visura storica si rileva che in data 02.11.2011 è stata presentata la variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione interna ma, a seguito di richiesta accesso agli atti presso il Comune di Ceccano (Allegato 6), non risulta alcuna pratica presentata, si deduce che i lavori per diversa distribuzione interna siano stati realizzati in assenza di autorizzazione,

La normativa prevede la possibilità di sanare le lavorazioni interne con la presentazione della CILA in sanatoria con pagamento della oblazione di € 1.000,00 oltre oneri, bolli e spese tecniche.

Le spese e gli oneri verranno detratti dal valore lordo.

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.

Poichè risultano assenti le certificazioni energetiche e di conformità, il costo delle stesse saranno decurtate dal valore lordo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'abitazione ha accesso direttamente dalla strada comunale e non fa parte di un condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Pietra Liscia, 24, piano T

Il bene, costituito da un appartamento con accesso da Via Pietra Liscia, 24, Ceccano (FR), è parte di costruzioni contigue, tipiche dei centri storici. L'abitazione è composta da un ingresso-soggiorno, ripostiglio, tre camere e due bagni. Al momento del sopralluogo si è rilevato: 1 - impianto termico presente ma non funzionante in quanto non risulta presente la caldaia e risulta sigillato l'allaccio gas. 2 - L'impianto elettrico risulta disconnesso dal contatore; 3 - L'impianto idrico risulta funzionante con allaccio alla rete idrica e fognaria comunale; Nel complesso l'abitazione non risulta in buono stato di conservazione e manutenzione; le porte sono in legno ed infissi esterni in alluminio. Dalle foto allegate risulta la presenza di alcuni mobili in completo disuso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 680, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 49.600,00

La stima è stata fatta sulla base di valori OMI mediati con il prezzo di mercato reale della zona.

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto dello stato di conservazione, della posizione, della assenza di posto macchina e della distanza del parcheggio più vicino.

E' stato tenuto conto della posizione, all'interno della città di Ceccano, ma in una posizione non favorevole per l'accesso con i mezzi.

Come già esposto, dal valore globale verranno detratte le spese per la sanatoria relativa alla diversa distribuzione interna ed i costi per le certificazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Via Pietra Liscia, 24, piano T	124,00 mq	400,00 €/mq	€ 49.600,00	100,00%	€ 49.600,00
Valore di stima:					€ 49.600,00

Valore di stima: € 49.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per CILA in sanatoria + diritti di segreteria	1100,00	€
Spese tecniche per CILA in sanatoria	1000,00	€
Emissione certificazione APE	150,00	€
Certificazioni impianti	750,00	€

Valore finale di stima: € 46.600,00

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.

Giuliano di Roma, li 28/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fabi Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTU (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale primo accesso (Aggiornamento al 07/02/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria immobile (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 4 Foto - Foto immobile (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria con superfici nette (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato Comune di Ceccano (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura Storica per soggetto (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Storica (già in atti)
- ✓ N° 10 Estratti di mappa - Estratto F, 66 mapp. 680-687
- ✓ N° 11 Altri allegati - DOCFA del 02.11.22 - Variazione
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria accatastamento del 25.02.63
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto Piacitelli del 09.03.88 - Rep. 3031
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atto Notaio Raponi del 30.09.2002
- ✓ N° 15 Altri allegati - Verbale di Udienza del 12.7.23