

TRIBUNALE DI FROSINONE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pistilli Fabio,

Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.

Promossa da:

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

Contro:

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



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16



All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Ing. Pistilli Fabio, con studio in Via Marittima, 58 - 03100 - Frosinone (FR), email fabiopist@gmail.com, PEC fabio.pistilli@ingpec.eu, Tel. 347 7936290, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in stessa data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Galluzzo, 50
(Coord. Geografiche: 41.560936, 13.313613)

DESCRIZIONE



A seguito della comunicazione di preavviso di sopralluogo trasmessa in data 19/02/2025, il giorno 05/03/2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile alla presenza del Custode Giudiziario incaricato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Ceccano (FR), in Via Galluzzo n. 50 (già Via Fiano), in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari e plurifamiliari di epoca e tipologia eterogenea. L'area è dotata dei principali servizi pubblici e privati raggiungibili in breve tempo; tuttavia, non sono presenti parcheggi privati pertinenziali, e la sosta dei veicoli avviene lungo la viabilità adiacente.

Secondo la documentazione catastale disponibile, l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceccano al Foglio 31, Particella 284, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), con una consistenza di 8 vani e superficie catastale pari a 187 mq complessivi, di cui 163 mq escluse le aree scoperte.

L'unità si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato, ed è circondata da una corte esclusiva in parte sistemata a giardino. L'accesso avviene attraverso un vialetto cementato, comune ad altri fabbricati, che conduce al cancello carrabile in ferro affacciato sulla strada pubblica.

Il piano terra si compone di un ingresso con corridoio, soggiorno, cucina con camino e rivestimento in maiolica, tre camere da letto, secondo disimpegno con accesso indipendente e due bagni, di cui uno non funzionante. Al piano seminterrato sono presenti un locale adibito a cantina e un ripostiglio, entrambi con pavimentazione in cemento grezzo e pareti non rifinite, utilizzati come deposito.

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante mista in muratura con elementi puntuali in cemento armato, solai presumibilmente in legno e copertura a falde con tegole in laterizio. Le finiture sono di tipo economico, prive di elementi di pregio. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non conforme alle normative vigenti; l'impianto idrico risulta funzionante, mentre il riscaldamento è assicurato unicamente da una stufa a pellet e da alcune unità di climatizzazione split.

Lo stato conservativo generale dell'immobile è da ritenersi insufficiente, con evidenti carenze manutentive, finiture interne datate e la presenza di infiltrazioni diffuse in vari ambienti, riconducibili a problemi di tenuta della copertura.



Inoltre, per il bene esaminato è possibile affermare che:

- La vendita del bene non è soggetta ad IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Galluzzo, 50

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

È presente agli atti la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale (CNS), redatta da un notaio, nonché l'estratto di mappa catastale. Risultano invece assenti la visura catastale e la planimetria catastale, che sono state autonomamente reperite.

TITOLARITÀ

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'evidenza dell'Estratto di Matrimonio (vedi allegato n. 13) risulta che il signor **** Omissis **** ha contratto matrimonio con la signora **** Omissis **** nel Comune di Ceccano in data 2 agosto 1992, scegliendo il regime della separazione dei beni.



Il fabbricato oggetto di pignoramento confina:

- a nord con il fabbricato e la corte di proprietà di **** Omissis ****;
- a sud con il fabbricato di proprietà di **** Omissis ****;
- a est con il terreno e il fabbricato di proprietà di **** Omissis ****;
- a ovest con strada privata di accesso ai fabbricati sopra menzionati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	1,92 mq	2,60 mq	1	2,60 mq	2,90 m	PT
Cucina	11,13 mq	14,20 mq	1	14,20 mq	2,90 m	PT
Soggiorno	36,90 mq	43,20 mq	1	43,20 mq	2,90 m	PT
Disimpegno 1	2,90 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	2,90 m	PT
Bagno 2	4,50 mq	5,50 mq	1	5,50 mq	2,15 m	PT
Balcone	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	2,90 m	PT
Disimpegno 2	10,90 mq	15,50 mq	1	15,50 mq	2,90 m	PT
Camera 1	18,60 mq	23,50 mq	1	23,50 mq	2,90 m	PT
Camera 2	16,36 mq	20,50 mq	1	20,50 mq	2,90 m	PT
Bagno 1	5,40 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	2,90 m	PT
Corridoio	13,90 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,90 m	PT
Portico	7,20 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	2,90 m	PT
Cantina	25,40 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	2,15 m	S1
Corte	420,00 mq	420,00 mq	0,05	21,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				187,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				187,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 284 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 2.560,00 Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 13/02/1997	**** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 284 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.760,00 Piano S1-T
Dal 13/02/1997 al 19/07/2007	**** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 284 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 413,17 Piano S1-T
Dal 19/07/2007 al 05/12/2014	**** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 284 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 413,17 Piano S1-T
Dal 05/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 284 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 413,17 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 28/07/2021	**** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 284 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 413,17 Piano S1-T
Dal 28/07/2021 al 01/04/2025	**** Omissis ****; **** Omissis ****; Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 284 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 187 mq Rendita € 413,17 Piano S1-T



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	284			A3	3	8 vani	187 mq	413,17 €	T-S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente depositata presso l'Ufficio Catastale Territoriale nell'anno 2021.

PRECISAZIONI

Si precisa che il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato nella sua originaria consistenza, senza alcun frazionamento o accorpamento intervenuto nel tempo. L'immobile, pertanto, si trova ancora nella medesima consistenza originaria alla data odierna.

PATTI

Si precisa che l'immobile è interamente occupato dal debitore e dalla propria famiglia. Pertanto, non risultano contratti di locazione o altre forme di patti per l'utilizzo totale o parziale del bene, come altresì confermato dal debitore. L'immobile è, quindi, nelle piene disponibilità del debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni di conservazione appena sufficienti, con necessità di interventi di manutenzione sia esterni che interni. Esternamente si osservano evidenti segni di degrado e carenza di manutenzione, con rivestimento mancante in più punti che lascia a vista i blocchetti di costruzione. Internamente, le finiture sono modeste, coerenti con lo standard economico dell'edificio, e presentano tracce diffuse di infiltrazioni di umidità sui soffitti di soggiorno, cucina e camera da letto, probabilmente legate a problematiche della copertura non perfettamente isolata. Le superfici murarie, sebbene intonacate e tinteggiate, necessitano di rinnovo; la pavimentazione, seppur funzionale, è datata. Non si rilevano criticità strutturali immediate, ma il generale stato di vetustà dei materiali e delle finiture, unito all'assenza di coibentazione e alla presenza di impianti obsoleti, rende urgenti interventi di manutenzione per ripristinare condizioni di abitabilità adeguate e arrestare il degrado in atto.



L'immobile è dotato di una propria corte ad uso esclusivo, situata sul retro del fabbricato. Frontalmente, il fabbricato affaccia su una strada privata, utilizzata per l'accesso all'immobile, la quale è in comune con altre abitazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per accedere al bene oggetto di esecuzione immobiliare dalla viabilità pubblica (strada comunale), si percorre un tratto di vialetto cementato ricadente sulla particella catastale n. 547 del foglio 31, intestata a **** Omissis ****. Tale vialetto costituisce lo stradello comune di accesso non solo alla particella 284, ma anche ad altri fabbricati adiacenti.

Per l'immobile oggetto di stima, dagli atti di provenienza risulta che i relativi diritti e stati di possesso sono stati trasmessi dai danti causa, con riferimento anche agli spazi e parti comuni. In particolare:

- Nell'atto di donazione del 29 gennaio 1983, il bene è trasferito "con tutte le dipendenze, pertinenze, accessioni, usi e servitù [...] conforme all'attuale stato di possesso di fatto e di diritto";
- Nell'atto di compravendita del 19 luglio 2007, si specifica che la vendita avviene con "tutti i diritti agli spazi e parti comuni".

Inoltre, la mappa catastale ufficiale riporta, con segno tratteggiato, la presenza di un tracciato viario che collega più abitazioni, compresa quella sulla particella 284, confermando la funzione consolidata e condivisa dello stradello quale accesso comune.

Considerato l'uso continuativo, pubblico, pacifico e non contestato di tale vialetto da parte di più proprietà, il diritto di passaggio può ritenersi legittimamente acquisito e radicato nel tempo.

Pertanto, non si configura una condizione di interclusione assoluta dell'immobile, né si ritiene necessaria l'istituzione di una nuova servitù coattiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è una costruzione civile di tipo economico, risalente a un periodo antecedente al 1° settembre 1967, realizzato con struttura verticale in muratura portante mista (pietrame e mattoni pieni), solai in legno con travi principali e secondarie, e copertura a falde in legno con manto in tegole di laterizio tipo coppo, non coibentato. Le fondazioni sono presumibilmente in muratura continua su cordolo in pietrame o calcestruzzo, non ispezionabili ma senza segni di cedimenti evidenti. L'altezza utile interna è di circa 2,70 m. Le finiture sono di tipo economico e prive di elementi di pregio, con pavimentazione mista in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi prevalentemente in alluminio anodizzato (con alcune finestre in ferro), porte interne in legno tamburato e portoni di accesso in legno e ferro. Gli impianti sono basilari: elettrico sottotraccia a 220V, impianto idrico funzionante ma datato, riscaldamento affidato a una stufa a pellet e a quattro climatizzatori split. L'immobile dispone inoltre di un terrazzino posteriore con scala di accesso al terreno e di un piccolo porticato, nonché di una cantina al piano sottostrada utilizzata come deposito. Non sono presenti dotazioni comuni o posti auto riservati.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis **** insieme con la moglie **** Omissis **** ed i due figli minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1983 al 19/07/2007	**** Omissis **** **** Omissis **** proprietario per 1/1	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Seraschi	29/01/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/02/1983	3179	2843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2007 al 01/04/2025	**** Omissis **** **** Omissis **** proprietario per 1/1	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	19/07/2007	312944	50532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/07/2007	21429	12155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Inoltre, si riportano in allegato:

- All. 12h - notaio Seraschi Domenico - Atto di donazione - anno 1983 - Repertorio n. 44353
- All. 12b - notaio Labate Roberto - Atto di compravendita - anno 2007 - R.G. 21429 R.P. 12155

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 20/07/2007
Reg. gen. 21430 - Reg. part. 6120
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 5,671 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 19/07/2007
N° repertorio: 312944
N° raccolta: 50532

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Frosinone il 20/07/2007
Reg. gen. 21429 - Reg. part. 12155
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 26/06/2018
Reg. gen. 10487 - Reg. part. 7931
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 27/01/2021
Reg. gen. 1084 - Reg. part. 889
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 24/10/2024
Reg. gen. 19286 - Reg. part. 15558
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Rettifica a trascrizione - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/10/2024
Reg. gen. 19563 - Reg. part. 15785
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi delle tavole del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, con particolare riferimento alla Tavola 36 del P.T.P.R. Regione Lazio all'interno del quale ricade il fabbricato, bene staggito, risulta quanto segue:

- Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) - ai sensi degli articoli 135, 143 e 156 del D.Lgs 42/2004, l'immobile è inserito nel territorio definito come "paesaggio agrario di valore".
- Tavola B (Beni paesaggistici) - l'immobile non ricade in alcuna area di particolare valore paesaggistico.
- Tavola C (Beni del patrimonio naturale e culturale) - l'immobile non è inserito in alcuna area rilevante per beni naturali o culturali.

Pertanto, da quanto emerso dall'analisi, si può concludere che l'immobile è ubicato in una zona rurale, classificata come agricola, senza vincoli specifici di tipo storico, alberghiero, naturalistico o paesaggistico. Il fabbricato risulta privo di vincoli di tutela e può essere utilizzato in base alla normativa urbanistica vigente per la zona di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

In data 22 febbraio 2025 è stata presentata formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Ceccano, finalizzata alla verifica della regolarità edilizia del fabbricato in oggetto. A seguito dell'istanza, è stata rinvenuta unicamente la seguente documentazione:

- 1) *Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà* (protocollo n. 5437 del 02/04/1986 - 3238/C), nella quale si attesta che il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1967 da **** Omissis ****, padre dell'allora proprietario **** Omissis ****. Alla dichiarazione è allegata una planimetria interna dell'immobile, dalla quale si evince la distribuzione degli spazi interni;
- 2) *Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà* (protocollo n. 5437 del 02/04/1986 - 3239/C), analoga alla precedente, attestante anch'essa la realizzazione dell'immobile in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e corredata da planimetria interna;
- 3) Comunicazione di inizio lavori n. 394/2012 (protocollo n. 16795 dell'11/08/2012), presentata dal sig. **** Omissis **** per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della copertura (in legno, comprensiva di grande, media e piccola orditura), sostituzione di grondaie e discendenti e tinteggiatura esterna;
- 4) *Comunicazione di inizio lavori n. 357/2014* (protocollo n. 16066 del 19/08/2014), presentata dal medesimo intestatario, per ulteriori interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della copertura, grondaie e discendenti, nonché tinteggiatura esterna e interna;

E' stata inoltre recuperata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, la planimetria catastale aggiornata dell'immobile, redatta nel 2021.

Dal confronto tra la planimetria catastale del 2021 e lo stato attuale dei luoghi si rileva piena corrispondenza, mentre la planimetria allegata alla dichiarazione del 1986 presenta lievi difformità



interne, consistenti nello spostamento o nella mancanza di alcune tramezzature non portanti, che non incidono sulla sagoma o sulla volumetria complessiva dell'immobile.

Alla luce della documentazione acquisita e delle verifiche effettuate, si può concludere che il fabbricato risulta realizzato in epoca anteriore all'entrata in vigore dell'obbligo di titolo abilitativo (1° settembre 1967), che gli interventi di manutenzione straordinaria sono stati regolarmente comunicati e che lo stato attuale dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale vigente. Pertanto, l'immobile può ritenersi in regola sotto il profilo edilizio.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente perizia è un'abitazione indipendente, priva di configurazione condominiale. Pertanto, non risultano esserci vincoli o oneri di tipo condominiale

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Galluzzo, 50
A seguito della comunicazione di preavviso di sopralluogo trasmessa in data 19/02/2025, il giorno 05/03/2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile alla presenza del Custode Giudiziario incaricato. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Ceccano (FR), in Via Galluzzo n. 50 (già Via Fiano), in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari e plurifamiliari di epoca e tipologia eterogenea. L'area è dotata dei principali servizi pubblici e privati raggiungibili in breve tempo; tuttavia, non sono presenti parcheggi privati pertinenziali, e la sosta dei veicoli avviene lungo la viabilità adiacente. Secondo la documentazione catastale disponibile, l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceccano al Foglio 31, Particella 284, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), con una consistenza di 8 vani e superficie catastale pari a 187 mq complessivi, di cui 163 mq escluse le aree scoperte.

L'unità si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato, ed è circondata da una corte esclusiva in parte sistemata a giardino. L'accesso avviene attraverso un vialetto cementato, comune ad altri fabbricati, che conduce al cancello carrabile in ferro affacciato sulla strada pubblica. Il piano terra si compone di un ingresso con corridoio, soggiorno, cucina con camino e rivestimento in maiolica, tre camere da letto, secondo disimpegno con accesso indipendente e due bagni, di cui uno non funzionante. Al piano seminterrato sono presenti un locale adibito a cantina e un ripostiglio, entrambi con pavimentazione in cemento grezzo e pareti non rifinite, utilizzati come deposito. Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante mista in muratura con elementi puntuali in cemento armato, solai presumibilmente in legno e copertura a falde con tegole in laterizio. Le finiture sono di tipo economico, prive di elementi di pregio. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non conforme alle normative vigenti; l'impianto idrico risulta funzionante, mentre il riscaldamento è assicurato unicamente da una stufa a pellet e da alcune unità di climatizzazione split. Lo stato conservativo generale dell'immobile è da ritenersi insufficiente, con evidenti carenze manutentive, finiture interne datate e la presenza di infiltrazioni diffuse in vari ambienti, riconducibili a problemi di tenuta della copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 284, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Sulla base delle indagini di mercato svolte su immobili di analoga tipologia e ubicati in zona limitrofa, si rileva un valore medio di compravendita pari a circa € 500,00/mq. Tuttavia, considerato lo stato manutentivo complessivamente carente del fabbricato, nonché il livello economico delle finiture, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione del 20% al valore di mercato di riferimento. Conseguentemente, si assume un valore unitario di stima pari a € 400,00/mq, da ritenersi congruo in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ceccano (FR) - Via Galluzzo, 50	187,53 mq	400,00 €/mq	€ 75.000,00	100,00%	€ 75.000,00
Valore di stima:					€ 75.000,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 10/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pistilli Fabio



ELENCO

- ✓ N° 1 - Report fotografico (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 2 - Convocazioni per sopralluogo (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 3 - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 4 - Atto di pignoramento immobiliare (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 5 - Trascrizione del pignoramento immobiliare (Aggiornam. al 07/05/2025)
- ✓ N° 6 - Certificazione notarile (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 7 - Foto aerea (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 8 - Mappa catastale (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 9 - Planimetria catastale (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 10 - Visure catastali (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 11 - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 12 - Note e titoli (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 13 - Estratto atto di matrimonio (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 14 - Richiesta di accesso agli atti (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 15 - Documentazione edilizia (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 16 - Estratto del Piano Regolatore Generale (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 17 - Quotazioni del mercato immobiliare (Aggiornamento al 07/05/2025)

ALLEGATI:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Galluzzo, 50
A seguito della comunicazione di preavviso di sopralluogo trasmessa in data 19/02/2025, il giorno 05/03/2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile alla presenza del Custode Giudiziario incaricato. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Ceccano (FR), in Via Galluzzo n. 50 (già Via Fiano), in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari e plurifamiliari di epoca e tipologia eterogenea. L'area è dotata dei principali servizi pubblici e privati raggiungibili in breve tempo; tuttavia, non sono presenti parcheggi privati pertinenziali, e la sosta dei veicoli avviene lungo la viabilità adiacente. Secondo la documentazione catastale disponibile, l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceccano al Foglio 31, Particella 284, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), con una consistenza di 8 vani e superficie catastale pari a 187 mq complessivi, di cui 163 mq escluse le aree scoperte. L'unità si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato, ed è circondata da una corte esclusiva in parte sistemata a giardino. L'accesso avviene attraverso un vialetto cementato, comune ad altri fabbricati, che conduce al cancello carrabile in ferro affacciato sulla strada pubblica. Il piano terra si compone di un ingresso con corridoio, soggiorno, cucina con camino e rivestimento in maiolica, tre camere da letto, secondo disimpegno con accesso indipendente e due bagni, di cui uno non funzionante. Al piano seminterrato sono presenti un locale adibito a cantina e un ripostiglio, entrambi con pavimentazione in cemento grezzo e pareti non rifinite, utilizzati come deposito. Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante mista in muratura con elementi puntuali in cemento armato, solai presumibilmente in legno e copertura a falde con tegole in laterizio. Le finiture sono di tipo economico, prive di elementi di pregio. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non conforme alle normative vigenti; l'impianto idrico risulta funzionante, mentre il riscaldamento è assicurato unicamente da una stufa a pellet e da alcune unità di climatizzazione split. Lo stato conservativo generale dell'immobile è da ritenersi insufficiente, con evidenti carenze manutentive, finiture interne datate e la presenza di infiltrazioni diffuse in vari ambienti, riconducibili a problemi di tenuta della copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 284, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi delle tavole del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, con particolare riferimento alla Tavola 36 del P.T.P.R. Regione Lazio all'interno del quale ricade il fabbricato, bene staggito, risulta quanto segue: - Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) - ai sensi degli articoli 135, 143 e 156 del D.Lgs 42/2004, l'immobile è inserito nel territorio definito come "paesaggio agrario di valore". - Tavola B (Beni paesaggistici) - l'immobile non ricade in alcuna area di particolare valore paesaggistico. - Tavola C (Beni del patrimonio naturale e culturale) - l'immobile non è inserito in alcuna area rilevante per beni naturali o culturali. Pertanto, da quanto emerso dall'analisi, si può concludere che l'immobile è ubicato in una zona rurale, classificata come agricola, senza vincoli specifici di tipo storico, alberghiero, naturalistico o paesaggistico. Pertanto, il fabbricato risulta privo di vincoli di tutela e può essere utilizzato in base alla normativa urbanistica vigente per la zona di riferimento.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Galluzzo, 50		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 284, Categoria A3	Superficie	187,53 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in condizioni di conservazione appena sufficienti, con necessità di interventi di manutenzione sia esterni che interni. Esternamente si osservano evidenti segni di degrado e carenza di manutenzione, con rivestimento mancante in più punti che lascia a vista i blocchetti di costruzione. Internamente, le finiture sono modeste, coerenti con lo standard economico dell'edificio, e presentano tracce diffuse di infiltrazioni di umidità sui soffitti di soggiorno, cucina e camera da letto, probabilmente legate a problematiche della copertura non perfettamente isolata. Le superfici murarie, sebbene intonacate e tinteggiate, necessitano di rinnovo; la pavimentazione, seppur funzionale, è datata. Non si rilevano criticità strutturali immediate, ma il generale stato di vetustà dei materiali e delle finiture, unito all'assenza di coibentazione e alla presenza di impianti obsoleti, rende urgenti interventi di manutenzione per ripristinare condizioni di abitabilità adeguate e arrestare il degrado in atto.		
Descrizione:	A seguito della comunicazione di preavviso di sopralluogo trasmessa in data 19/02/2025, il giorno 05/03/2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile alla presenza del Custode Giudiziario incaricato. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Ceccano (FR), in Via Galluzzo n. 50 (già Via Fiano), in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari e plurifamiliari di epoca e tipologia eterogenea. L'area è dotata dei principali servizi pubblici e privati raggiungibili in breve tempo; tuttavia, non sono presenti parcheggi privati pertinenziali, e la sosta dei veicoli avviene lungo la viabilità adiacente. Secondo la documentazione catastale disponibile, l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceccano al Foglio 31, Particella 284, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), con una consistenza di 8 vani e superficie catastale pari a 187 mq complessivi, di cui 163 mq escluse le aree scoperte. L'unità si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato, ed è circondata da una corte esclusiva in parte sistemata a giardino. L'accesso avviene attraverso un vialetto cementato, comune ad altri fabbricati, che conduce al cancello carrabile in ferro affacciato sulla strada pubblica. Il piano terra si compone di un ingresso con corridoio, soggiorno, cucina con camino e rivestimento in maiolica, tre camere da letto, secondo disimpegno con accesso indipendente e due bagni, di cui uno non funzionante. Al piano seminterrato sono presenti un locale adibito a cantina e un ripostiglio, entrambi con pavimentazione in cemento grezzo e pareti non rifinite, utilizzati come deposito. Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante mista in muratura con elementi puntuali in cemento armato, solai presumibilmente in legno e copertura a falde con tegole in laterizio. Le finiture sono di tipo economico, prive di elementi di pregio. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non conforme alle normative vigenti; l'impianto idrico risulta funzionante, mentre il riscaldamento è assicurato unicamente da una stufa a pellet e da alcune unità di climatizzazione split. Lo stato conservativo generale dell'immobile è da ritenersi insufficiente, con evidenti carenze manutentive, finiture interne datate e la presenza di infiltrazioni diffuse in vari ambienti, riconducibili a problemi di tenuta della copertura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis **** insieme con la moglie **** Omissis **** ed i due figli minorenni.		