

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iannoni Rodolfo, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

All'udienza del 27/03/2025, il sottoscritto Ing. Iannoni Rodolfo, con studio in Via Roma, 31 - 03020 - Vallecorsa (FR), email rodolfo.iannoni@libero.it, PEC rodolfo.iannoni@ingpec.eu, Tel. 3487208912, Fax 0775621422, 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 del Boschetto, 75

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio anni 60, composto da infresso, cucina-soggiorno, due camere e bagno.

La vendita del bene non è soggetta 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.

Tutto il fabbricato è stato costruito ai sensi della Legge n.408 del 2 luglio 1949 "Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie." L'immobile oggetto di pignoramento è stato riscattato prima di essere acquistato dai soggetti eseguiti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via del Boschetto, 75

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I soggetti esecutati risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con il vano scala e con altra u.i.u.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	61,77 mq	83,73 mq	1	83,73 mq	3,05 m	primo
Balcone	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				84,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro sociale e commerciale della città di Ceccano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 10/09/2013 al 24/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 167, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 188,51 Piano Primo
------------------------------	-------------------	---

Detta unità, a seguito di VARIAZIONE BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 10/09/2013 (n.33809.1/2013) deriva dalla soppressione della consistenza foglio 25 particella 411 sub 4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	167	4		A3	1	5 vani		188,51 €	primo	

Corrispondenza catastale

Da controlli eseguiti nella banca dati catastali, ad oggi non risulta alcuna planimetria associata all'immobile.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dai soggetti esecutati e dai figli. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato dai soggetti esecutati e dai figli. Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale ed ha parti in comune con altre unità immobiliari: il vano scala e la corte esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato in muratura portante e fondazioni dirette costruito negli anno '60. Le condizioni statiche risultano accettabili, mentre lo stato manutentivo risulta decisamente pessimo. Dal punto di vista impiantistico la situazione è decisamente precaria: l'impianto elettrico è obsoleto e assolutamente non a norma di legge, così come l'impianto idrico-sanitario. L'impianto di riscaldamento è completamente assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta oggi occupato dai coniugi, entrambi esecutati, e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/2003 al 24/05/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco RAPONI	16/05/2003	31.786	12.726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	19/05/2003	8463	5755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	29/05/2003	1794 mod.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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Frosinone aggiornate al 24/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Frosinone il 27/06/2007
Reg. gen. 19452 - Reg. part. 5643
Quota: 1/1
Importo: € 108.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.000,00
Data: 26/06/2007
N° repertorio: 41592
N° raccolta: 17564
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Frosinone il 29/08/2007
Reg. gen. 24818 - Reg. part. 6787
Quota: 1/1
Importo: € 23.221,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.610,94
Data: 10/08/2007
N° repertorio: 103946
N° raccolta: 47

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 16/01/2025
Reg. gen. 702 - Reg. part. 565
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B, zona di completamento residenziale, secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente PRG del Comune di Ceccano.

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.

Il fabbricato è stato costruito nel 1957 in base alla legge n.408 del 2 luglio 1949, Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie. Si tratta di casa popolare ex IACP, riscattata prima di essere venduta ai soggetti eseguiti.

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 idrico.

Ad oggi, data l'assenza della planimetria catastale, non è possibile stabilire la corrispondenza della stessa con lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via del Boschetto, 75
Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio anni 60, composto da infresso,

cucina-soggiorno, due camere e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 167, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 25.479,00

Il costo unitario per metro quadrato è stato stabilito in riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'osservatorio immobiliare per la zona in esame e tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Via del Boschetto, 75	84,93 mq	300,00 €/mq	€ 25.479,00	100,00%	€ 25.479,00
				Valore di stima:	€ 25.479,00

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.

Vallecorsa, li 01/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iannoni Rodolfo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via del Boschetto, 75
Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio anni 60, composto da infresso, cucina-soggiorno, due camere e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 167, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B, zona di completamento residenziale, secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente PRG del Comune di Ceccano.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via del Boschetto, 75		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 167, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	84,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato dai soggetti esecutati e dai figli. Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio anni 60, composto da infresso, cucina-soggiorno, due camere e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta oggi occupato dai coniugi, entrambi esecutati, e dai figli.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Frosinone il 27/06/2007
Reg. gen. 19452 - Reg. part. 5643
Quota: 1/1
Importo: € 108.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.000,00
Data: 26/06/2007
N° repertorio: 41592
N° raccolta: 17564
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Frosinone il 29/08/2007
Reg. gen. 24818 - Reg. part. 6787
Quota: 1/1
Importo: € 23.221,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.610,94
Data: 10/08/2007
N° repertorio: 103946
N° raccolta: 47

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 16/01/2025
Reg. gen. 702 - Reg. part. 565
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura