

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiarelli Benedetta



Esecuzione Immobiliare 215/2022 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus, piano T	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus , piano S1	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13

Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17



INCARICO

All'udienza del 12/04/2023, la sottoscritta Arch. Chiarelli Benedetta, con studio in Via Dante Alighieri, 57 - 03100 - Frosinone (FR), email arch.benedetta@studiochiarelli.org, PEC benedetta.chiarelli@archiworldpec.it, Tel. 328 43 30 909, Fax 0775 251 759, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus , piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus , piano S1

La scrivente CTU in data 24/04/2023 comunicava a mezzo Raccomandata A/R alla debitrice eseguita la data del sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento, fissato per il giorno 08/05/2023 (cfr. all. n. 02).

Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente all'avv. Eurialo FELICI, in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, non riscontrando la presenza dei debitori eseguiti, ma del Sig. -----, l.r.p.t. della società ----- che detiene in locazione l'immobile distinto come Bene n. 1, che acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali, permettendo alla scrivente CTU anche l'accesso ai sottostanti locali magazzino (Bene n. 2). All'esito del sopralluogo effettuato, è stato redatto apposito verbale congiuntamente con il professionista delegato (cf. all. n. 03).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS, PIANO T

Il bene in oggetto consiste in porzione sita al piano terra di fabbricato a destinazione d'uso direzionale-commerciale su due livelli fuori terra, oltre un piano seminterrato adibito a locali deposito, con circostante area di pertinenza esclusiva utilizzata prevalentemente come parcheggio, con accesso carrabile dal lato nord. Il bene pignorato, posto al piano terreno, ha accesso invece dal lato sud, e si compone di ambiente utilizzato come ingresso-reception, due ampie stanze, un locale di servizio ed un bagno. E' dotato inoltre di un portico esterno e di un antistante balcone.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS , PIANO S1

Il bene in oggetto consiste in porzione sita al piano seminterrato di fabbricato a destinazione d'uso direzionale-commerciale su due livelli fuori terra, adibita a magazzino/locale deposito, con circostante area di pertinenza esclusiva utilizzata prevalentemente come parcheggio, con accesso carrabile dal lato nord. Il bene pignorato, posto al piano seminterrato, ha accesso invece dal lato sud, e si compone di un ambiente unico, con due piccoli locali di servizio.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabbrateria Vetus , 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:

- ----- (Proprietà 1/2)
- ----- (Proprietà 1/2)

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

- ----- (Proprietà 1/2)
- ----- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Castro dei Volsci (FR), i debitori esecutati risultano tra loro coniugati, con Atto n. ----- del 14/10/1990. Non si riscontrano annotazioni (cfr. all. n. 07).

CONFINI

Il bene in oggetto confina su tutti i lati con l'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, ad eccezione del lato est, posto a confine con locale distinto al sub. 14 dello stesso Mapp. 1010.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	74,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,00 m	T
Portico	40,00 mq	40,00 mq	0,30	12,00 mq	3,00 m	T

Balcone scoperto	43,00 mq	43,00 mq	0,20	8,60 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				102,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2007 al 28/01/2008	-----	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1010, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 112 mq Rendita € 1.492,35 Piano T
Dal 28/01/2008 al 09/11/2015	-----	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1010, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 112 mq Rendita € 1.492,35 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/05/2023	-----	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1010, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 112 mq Superficie catastale 108 mq Rendita € 1.492,35 Piano T

COSTITUZIONE DEL 05/02/2007 - PRATICA N. FR0030698 (N. 345.1/2007).

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 28/01/2008 PRATICA N. FR0032293 (N. 2245.1/2008).

VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1010	1		C1	5	112 mq	108 mq	1492,35 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato, si riscontra una situazione difforme in termini di distribuzione planimetrica interna (presenza di pareti divisorie). La scrivente ha provveduto a prendere nota delle difformità riscontrate, effettuando un rilievo metrico e producendo documentazione fotografica (cfr. all. n. 01). Si evidenzia dunque la necessità di aggiornamento della planimetria catastale in atti.



STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato si riscontra che le condizioni del bene in oggetto sono da ritenersi buone.

PARTI COMUNI

La porzione immobiliare in oggetto beneficia di una corte pertinenziale esclusiva, adibita a piazzale di parcheggio, in comune con le altre unità immobiliari di cui si compone il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù né usi civici con riferimento al bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da struttura in c.a. di forma quadrata, a triplice elevazione e solai latero cementizi, con un piano parzialmente interrato e copertura piana non praticabile. All'interno, le pavimentazioni sono in grés di medio formato, gli infissi in legno-alluminio con vetro camera antisfondamento, le porte interne in legno; tutti gli ambienti sono controsoffittati con illuminazione integrata, gli impianti prevalentemente sottotraccia, ed è presente anche un impianto di allarme funzionante. Esternamente la pavimentazione del balcone è costituita da piastrelle in grés antiscivolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, all'esito del sopralluogo effettuato, risulta concesso in locazione dai debitori eseguiti alla ----- che allo stato attuale occupa lo stesso immobile in forza di contratto di locazione diverso da uso abitativo, stipulato in data 28/11/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 13/03/2023 al n. -----.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/05/2001 al 29/07/2023	-----	-----	29/05/2001	25667	7492



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
FROSINONE	08/06/2001		7654
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
 Iscritto a FROSINONE il 23/11/2007
 Reg. gen. 31912 - Reg. part. 8153
 A favore di -----
 Contro -----
 Rogante: -----
 Data: 22/11/2007
 N° repertorio: 41525
 N° raccolta: 10629
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
 Iscritto a FROSINONE il 31/12/2008
 Reg. gen. 28879 - Reg. part. 4958
 A favore di -----
 Contro -----
 Rogante: -----Data: 30/12/2008
 N° repertorio: 42149
 N° raccolta: 11124
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**
 Iscritto a FROSINONE il 18/10/2016
 Reg. gen. 16412 - Reg. part. 2432
 A favore di -----
 Contro -----
 Rogante: -----
 Data: 14/10/2016
 N° repertorio: 1885
 N° raccolta: 4716

Con riferimento all'Iscrizione Reg. Gen. 16412, Reg. Part. 2432 del 18/10/2016 si riscontra Annotazione n. 1778 del 16/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI).

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 16/01/2023

Reg. gen. 793 - Reg. part. 565

A favore di -----

Contro -----



Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

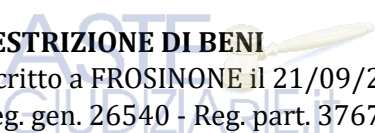
Iscritto a FROSINONE il 21/09/2007

Reg. gen. 26540 - Reg. part. 3767

A favore di -----

Contro -----

Formalità di riferimento: ISCRIZIONE n. 412 del 2004.



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.



NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano (FR) e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G., il bene oggetto di pignoramento ricade in zona "F-Servizi" e precisamente in ambito del Piano di Lottizzazione convenzionata approvato con Delibera C.C. n. 46 del 04/08/1998 (Lotto n.7), normato dall'art. 4 dello stesso P.d.L., e di cui alla Convenzione di attuazione Rep. 1757 del 18/01/2000. Dall'indagine svolta dalla scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) si riscontra che il bene non ricade in una zona interessata da vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano (FR) dietro regolare richiesta di accesso agli atti formulata dalla scrivente, il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito di Autorizzazione unica n. 23 del 18/10/2003 (pratica SUAP N. 20/2002), successiva Denuncia di Inizio Attività del 12/06/2006 (Pratica SUAP N. 24/2006) e Denuncia di Inizio Attività del 18/11/2006 (PRATICA SUAP N. 42/2006).

Dal confronto con lo stato dei luoghi effettuato in sede di accesso dalla scrivente, si riscontra la sostanziale conformità tra quanto in essere e le planimetrie allegate ai citati titoli edilizi, ad eccezione di alcune pareti



divisorie interne, realizzate presumibilmente per dividere ulteriormente i vari ambienti, nonché nella presenza di un solo locale wc, modifiche queste ultime che non comportando aumento di volumetria né modifica dei prospetti esterni, possono essere facilmente regolarizzate mediante la presentazione di un CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001.

L'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile in oggetto di pignoramento può stimarsi dunque nella misura presuntiva di **€ 1.500,00**, al netto delle spese tecniche per la presentazione della relativa pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus , piano S1

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:

- ----- (Proprietà 1/2)
- ----- (Proprietà 1/2)

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

- ----- (Proprietà 1/2)
- ----- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Castro dei Volsci (FR), i debitori esecutati risultano tra loro coniugati, con Atto n. ----- del 14/10/1990. Non si riscontrano annotazioni (cfr. all. n. 07).

CONFINI

Il bene in oggetto confina su tutti i lati con l'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, ad eccezione del lato est, posto a confine con locale distinto al sub. 12 dello stesso Mapp. 1010.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	170,00 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				185,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2007 al 28/01/2008	-----	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1010, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 173 mq Rendita € 276,98 Piano S1
Dal 28/01/2008 al 09/11/2015	-----	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1010, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 173 mq Rendita € 276,98 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/05/2023	-----	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1010, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 173 mq Superficie catastale 187,00 mq Rendita € 276,98 Piano S1

COSTITUZIONE DEL 05/02/2007 - PRATICA N. FR0030698 (N. 345.1/2007).
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 28/01/2008 PRATICA N. FR00322294 (N. 2246.1/2008).
VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1010	3		C2	4	173 mq	187,00 mq	276,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato, si riscontra una situazione di lieve difformità in termini di distribuzione planimetrica interna (presenza di piccolo locale di servizio). La scrivente ha provveduto a prendere nota delle difformità riscontrate, effettuando un rilievo metrico e producendo documentazione fotografica. Si evidenzia dunque la necessità di aggiornamento della planimetria catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato si riscontra che le condizioni del bene in oggetto sono da ritenersi buone.

PARTI COMUNI

La porzione immobiliare in oggetto beneficia di una corte pertinenziale esclusiva, adibita a piazzale di parcheggio, in comune con le altre unità immobiliari di cui si compone il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù né usi civici con riferimento al bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da struttura in c.a. di forma quadrata, a triplice elevazione e solai latero cementizi, con un piano parzialmente interrato e copertura piana non praticabile. All'interno, le pavimentazioni sono in gres di medio formato, gli infissi in legno-alluminio con vetro camera antisfondamento, le porte interne in legno, controsoffitto con illuminazione integrata, gli impianti sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, all'esito del sopralluogo effettuato, risulta libera.

Viste le condizioni generali dell'immobile, la scrivente CTU ritiene di indicare in **€ 350,00/mese** un congruo canone di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2001 al 29/07/2023	-----	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	29/05/2001	25667	7492
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	08/06/2001		7654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
 Iscritto a FROSINONE il 23/11/2007
 Reg. gen. 31912 - Reg. part. 8153
 A favore di -----
 Contro -----
 Rogante: -----
 Data: 22/11/2007
 N° repertorio: 41525
 N° raccolta: 10629
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
 Iscritto a FROSINONE il 31/12/2008
 Reg. gen. 28879 - Reg. part. 4958
 A favore di -----
 Contro -----
 Rogante: -----
 Data: 30/12/2008
 N° repertorio: 42149
 N° raccolta: 11124
- IPOTECA LEGALE** derivante da **RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**
 Iscritto a FROSINONE il 01/04/2015
 Reg. gen. 9430 - Reg. part. 612

A favore di -----
Contro -----
Rogante: -----
Data: 31/03/2015
N° repertorio: 493
N° raccolta: 4715



Con riferimento all'Iscrizione Reg. Gen. 4930, Reg. Part. 612 del 01/04/2015 si riscontra Annotazione n. 1777 del 16/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI).

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

Iscritto a FROSINONE il 18/10/2016
Reg. gen. 16412 - Reg. part. 2432
A favore di -----
Contro -----
Rogante: -----
Data: 14/10/2016
N° repertorio: 1885
N° raccolta: 4716

Con riferimento all'Iscrizione Reg. Gen. 16412, Reg. Part. 2432 del 18/10/2016 si riscontra Annotazione n. 1778 del 16/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI).

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 16/01/2023
Reg. gen. 793 - Reg. part. 565
A favore di -----
Contro -----



Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a FROSINONE il 21/09/2007
Reg. gen. 26540 - Reg. part. 3767
A favore di -----
Contro -----

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.



NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano (FR) e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G., il bene oggetto di pignoramento ricade in zona "F-Servizi" e precisamente in ambito del Piano di Lottizzazione convenzionata approvato con Delibera C.C. n. 46 del 04/08/1998 (Lotto n.7), normato dall'art. 4 dello stesso P.d.L., e di cui alla Convenzione di attuazione Rep. 1757 del 18/01/2000. Dall'indagine svolta dalla scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) si riscontra che il bene non ricade in una zona interessata da vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano (FR) dietro regolare richiesta di accesso agli atti formulata dalla scrivente, il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito di Autorizzazione unica n. 23 del 18/10/2003 (pratica SUAP N. 20/2002), successiva Denuncia di Inizio Attività del 12/06/2006 (Pratica SUAP N. 24/2006) e Denuncia di Inizio Attività del 18/11/2006 (PRATICA SUAP N. 42/2006).

Dal confronto con lo stato dei luoghi effettuato in sede di accesso dalla scrivente, si riscontra la sostanziale conformità tra quanto in essere e le planimetrie allegate ai citati titoli edilizi, ad eccezione della presenza di un ulteriore piccolo locale di servizio, modifica quest'ultima che non comportando aumento di volumetria né modifica dei prospetti esterni, può essere facilmente regolarizzata mediante la presentazione di un C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001.

L'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile in oggetto di pignoramento può stimarsi dunque nella misura presuntiva di **€ 1.500,00**, al netto delle spese tecniche per la presentazione della relativa pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame dei dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative ai Comune di Ceccano, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus , piano T**

Il bene in oggetto consiste in porzione sita al piano terra di fabbricato a destinazione d'uso direzionale-commerciale su due livelli fuori terra, oltre un piano seminterrato adibito a locali deposito, con circostante area di pertinenza esclusiva utilizzata prevalentemente come parcheggio, con accesso carrabile dal lato nord. Il bene pignorato, posto al piano terreno, ha accesso invece dal lato sud, e si compone di ambiente utilizzato come ingresso-reception, due ampie stanze, un locale di servizio ed un bagno. E' dotato inoltre di un portico esterno e di un antistante balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1010, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 138.510,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus , piano T	102,60 mq	1.350,00 €/mq	€ 138.510,00	100,00%	€ 138.510,00
Valore di stima:					€ 138.510,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.500,00	€

Valore finale di stima in c.t.: € 137.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus , piano S1**

Il bene in oggetto consiste in porzione sita al piano seminterrato di fabbricato a destinazione d'uso direzionale-commerciale su due livelli fuori terra, adibita a magazzino/locale deposito, con circostante area di pertinenza esclusiva utilizzata prevalentemente come parcheggio, con accesso carrabile dal lato nord. Il bene pignorato, posto al piano seminterrato, ha accesso invece dal lato sud, e si compone di un ambiente unico, con due piccoli locali di servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1010, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 107.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus , piano S1	185,00 mq	580,00 €/mq	€ 107.300,00	100,00%	€ 107.300,00
				Valore di stima:	€ 107.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.500,00	€

Valore finale di stima in c.t.: € 105.800,00

La scrivente CTU, ritenendo di aver svolto l'incarico conferitole in piena coscienza, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Frosinone, li 03/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarelli Benedetta



ALLEGATI

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni di avviso sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto per riassunto di atto di matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione ex art. 567 c.p.c.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione di inesistenza certificato APE

