

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

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

Esecuzione Immobiliare 37/2024 R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2021 SRL

c/o Studio Legale Avv. Marco FERRARO

Viale Regina Margherita n. 278

00198 ROMA

contro



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	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
Riserve e particolarità da segnalare	11



All'udienza del 25/09/2024, 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 25/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acuto (FR) - Via Casenuove n. 32, piano S1-T-1

La scrivente CTU in data 07/10/2024 comunicava a mezzo Raccomandata A/R al debitore esecutato la data del sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento, fissato per il giorno 23/10/2024.

Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso il bene oggetto di pignoramento, unitamente all'avv. Pierfrancesco SCARCHILLI in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza della madre del debitore esecutato Sig.ra, che acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali.

Stante l'impossibilità di accedere ai locali sottotetto, le operazioni peritali venivano aggiornate alla settimana successiva. In data 31/10/2024 la scrivente si recava nuovamente presso il compendio pignorato, riscontrando la presenza del debitore esecutato Sig. , e pertanto completava il sopralluogo visionando anche i locali sottotetto. Il tutto come riportato nei relativi verbali di sopralluogo (cfr. all. n. 03).

Il compendio pignorato consiste in fabbricato per civile abitazione su tre livelli, con area di pertinenza adibita a piazzale. Al piano terreno si trovano tre locali di deposito/sgombero, con accesso indipendente solo dall'esterno tramite l'area pertinenziale, che funge anche da passaggio alle proprietà circostanti (Mapp.li 579, 619, 597), non oggetto di pignoramento. Al piano primo dell'immobile si accede dalla strada (Via Casenuove) mediante un cancello in ferro. All'abitazione, posta appunto al piano primo, si accede mediante una terrazza a livello, e quest'ultima è composta da un ampio ingresso con adiacente cucina, ed un corridoio che collega con ulteriori tre camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. Sul lato nord-est è presente un balcone, collegato alla terrazza. In sede di sopralluogo, la scrivente riscontra che anche il piano sottotetto è adibito ad abitazione indipendente, con accesso esterno dalla terrazza al piano primo, mediante una scala in ferro. Tale consistenza si compone di un ingresso con ambiente unico adibito a soggiorno-cucina-pranzo, un disimpegno, due camere da letto, un locale ripostiglio ed un bagno. Sul lato nord-est è stato ricavato un terrazzo. Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dalla scrivente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acuto (FR) - Via Casenuove n. 32, piano S1-T-1



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:

- **(Nuda Proprietà 1/1)**

Codice fiscale:

Nato ad

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

- **MELONI Ivano (Proprietà 1/1)**

Codice fiscale:

Nato ad

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Acuto (FR), in cui il debitore esecutato è residente, risulta che lo stesso è di stato civile libero, come da certificazione rilasciata in data 27/12/2024 (cfr. all. n. 07).

CONFINI

Il bene in oggetto confina su tre lati (sud-est-nord) con la corte pertinenziale adibita a piazzale, mentre sul restante lato ovest, con il Mapp. 597, di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano primo	143,00 mq	171,00 mq	1	171,00 mq	3,00 m	1
Terrazzo piano primo	43,00 mq	43,00 mq	0,25	10,75 mq	0,00 m	1
Balcone piano primo	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	1
Porticato piano primo	14,00 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	3,00 m	1
Locali piano sottotetto	92,00 mq	113,50 mq	0,50	56,75 mq	2,60 m	2
Terrazzi piano sottotetto	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	2
Locali di deposito/sgombero piano terra	143,00 mq	171,00 mq	0,30	51,30 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				307,65 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				307,65 mq		

Il bene in oggetto consiste in fabbricato per civile abitazione su due livelli e piano sottotetto, con area di pertinenza adibita a piazzale. Al piano terra si trovano tre ampi locali di sgombero/cantina, ognuno con accesso indipendente dall'esterno. Al piano primo dell'immobile si accede dalla strada mediante un cancello in ferro. L'abitazione, con antistante terrazza e piccolo porticato (la cui copertura funge da terrazzo dei locali sottotetto), è composta da un ampio ingresso con adiacente cucina, mentre un corridoio collega con ulteriori tre camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. Sul lato nord-est è presente un balcone, collegato alla terrazza antistante l'abitazione. I locali al piano sottotetto sono anch'essi adibiti ad abitazione, indipendente, con accesso sempre dalla terrazza al piano primo, mediante una scala in ferro. Tali locali sono così suddivisi: ingresso con ambiente unico adibito a soggiorno-cucina-pranzo, un disimpegno, due camere da letto, un locale ripostiglio ed un bagno. Sul lato nord-est è stato ricavato un terrazzo. Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dalla scrivente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

Si precisa che nel calcolo della superficie convenzionale complessiva non è stata inclusa la corte pertinenziale che ha però inciso quale elemento qualificante nella determinazione del valore unitario di stima del compendio immobiliare pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1993 al 21/03/2013 , nato a il	, in ragione di 1/1 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 580 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 445,44 Piano T-1
Dal 21/03/2013 al 14/06/2021 nato a il	, in ragione di 1/1 dell'usufrutto; , nato ad , in ragione di 1/1 della nuda proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 580 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 445,44
Dal 14/06/2021 al 27/12/2024 , nata ad il	, in ragione di 1/1 dell'usufrutto; , nato a , in ragione di 1/1 della nuda proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 580 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 191,00 mq Rendita € 445,44 Piano T-1

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2013 Pratica n. FR0212568 (n. 47045.1/2013)

CLASSAMENTO del 05/11/1993 (n. 6367.1/1993).

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	580			A2	3	7,5 vani	191 mq	445,44 €	T-1	

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato, la scrivente riscontra che i locali al piano sottotetto non risultano censiti catastalmente. Per quanto concerne il piano terra e primo, si riscontra la sostanziale conformità di quanto riportato in atti con lo stato dei luoghi, ad eccezione di una porzione di tramezzatura non più presente nella zona ingresso-soggiorno.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi buone.

PARTI COMUNI

Occorre precisare che l'area di pertinenza al piano terra, di fatto funge anche da stradello privato di passaggio per raggiungere i fondi limitrofi di cui ai Mapp.li 579, 619 e 597, non oggetto di pignoramento. Dalla consultazione degli atti notarili di provenienza al debitore ed ai suoi dante causa non emergono tuttavia indicazioni precise in merito ad eventuali servitù di passaggio a favore dei fondi sopra menzionati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù o usi civici con riferimento al bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento costituisce un fabbricato su tre livelli, con il piano terreno (occupato da locali di sgombero/servizio) posto contro terra lungo il lato sud-ovest, una scala di collegamento esterna in ferro tra il piano primo ed il piano sottotetto, entrambi adibiti ad abitazione. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni, solai di piano in latero-cemento e finitura esterna ad intonaco. La copertura è in legno lamellare, a due falde inclinate. L'altezza interna utile dei locali al piano terra è 3,50 metri, mentre è pari a 3,00 metri al piano primo. Per quanto riguarda il piano sottotetto, l'altezza massima al colmo delle falde è 2,60 metri. Le porte interne sono in legno, così come i due portoni di ingresso, di tipo blindato. Gli infissi sono in legno con doppio vetro, e relative persiane in pvc. I pavimenti e i rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di grés porcellanato, i restanti pavimenti sono in grés. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i terminali in alluminio. In cucina è presente un caminetto. Le

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato, l'immobile pignorato risulta occupato al piano terra e primo dalla madre del debitore esecutato, mentre risulta occupato al piano primo sottotetto dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1972 al 21/03/2013	, nato a il , in ragione di 1/1 della piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CECCARONI Tommaso	11/06/1972	6625	5054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/07/1972		5815
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Alatri	27/06/1972	365	117		
Dal 21/03/2013 al 21/03/2013	, nato a il , in ragione di 1/1 dell'usufrutto; , nato ad il , in ragione di 1/1 della nuda proprietà.	Prestazione con trasferimento di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CAMILLO Maria Ivana Pasqualina	21/03/2013	29606	10438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/04/2013	8566	6163
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/03/2013 al 28/12/2024	a, nata ad il , in ragione di 1/1 dell'usufrutto; , nato a il , in ragione di 1/1 della nuda proprietà.	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CAMILLO Maria Ivana Pasqualina	31/03/2013	29606	10438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/04/2013	8567	6164
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si riscontra la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Occorre tuttavia segnalare che dalla lettura degli atti di provenienza emerge che il debitore esecutato è titolare della sola nuda proprietà in ragione di 1/1 dell'immobile pignorato, come desumibile dall'atto di provenienza Rep. 29606 Racc. 10438 del 21/03/2013, trascritto a Frosinone il 19/04/2013 al n. 6164 del Reg. Part., mentre il diritto pignorato consiste in 1/1 della piena proprietà (cfr. all. n. 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo**

Iscritto a Frosinone il 03/03/2014

Reg. gen. 3717 - Reg. part. 276

A favore di **CREDITO COOPERATIVO - CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI PALIANO SOC. COOP.**

Contro

Rogante: DE CAMILLO Maria Ivana Pasqualina

Data: 27/02/2014

N° repertorio: 29958

N° raccolta: 10705

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - Tribunale di TREVISO**

Iscritto a Frosinone il 18/09/2020

Reg. gen. 11955 - Reg. part. 1232

A favore di

Contro

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 19/08/2019

N° repertorio: 2649

N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 27/10/2020

Reg. gen. 14390 - Reg. part. 10668

A favore di

Contro

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 29/04/2024

Reg. gen. 7784 - Reg. part. 6298

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

Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n°8423 del 13/10/1992, il fabbricato in oggetto ricade in zona destinata a "VERDE PRIVATO", che comprende le aree a prevalente destinazione residenziale.

In tali zone, il PRG si attua applicando i parametri ed indici di cui all'art. 9 delle NTA.

Dall'esame congiunto del PTPR si riscontra inoltre che il bene in oggetto non ricade in zona oggetto di vincolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acuto, dietro regolare richiesta di visione atti, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato a seguito di Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 16/02/1973 al Sig. , padre del debitore, allora titolare esclusivo dell'immobile pignorato.

Lo stato attuale in cui versa l'immobile pignorato risulta invece riconducibile alla SCIA Prot. 4384 del 10/10/2013, relativa ad "opere di rifacimento del tetto e sostituzione della scala esterna" (cfr. all. n. 09).

In sede di sopralluogo, la scrivente ha tuttavia riscontrato, con riferimento ai locali sottotetto, una difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla suddetta SCIA, in quanto tali locali, indicati come "deposito/lavanderia/stenditoio" sono stati adibiti invece a residenza. Sono state realizzate due tramezzature al fine di ricavare due camere dal letto nella zona "stenditoio", è stato modificato il locale "lavanderia" ricavando un bagno ed un locale ripostiglio, mentre i "locali deposito" sono stati adibiti a cucina-soggiorno. Il tutto con finiture tipiche di una civile abitazione.

Tale modifica della destinazione d'uso "non residenziale" dei locali sottotetto, così come indicati nel progetto allegato alla SCIA, oltre che difforme rispetto al titolo, non risulterebbe tra l'altro assentibile, stante l'impossibilità di ottenere l'agibilità ai fini residenziali per tali locali, dotati di altezza media inferiore ai limiti di legge.

La scrivente CTU ritiene pertanto di stimare i costi di ripristino dello stato di legittimità dei locali sottotetto presumibilmente in **€ 2.500,00**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano, con riferimento al bene oggetto di pignoramento, vincoli od oneri condominiali.



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

• **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Acuto (FR) - Via Casenuove n. 32, piano S1-T-1**

Il bene in oggetto consiste in fabbricato per civile abitazione su due livelli e piano sottotetto, con area di pertinenza adibita a piazzale. Al piano terreno si trovano tre locali di deposito/sgombero, con accesso indipendente solo dall'esterno tramite l'area pertinenziale, che funge anche da passaggio alle proprietà circostanti, non oggetto di pignoramento. Al piano primo dell'immobile si accede dalla strada (Via Casenuove) mediante un cancello in ferro. All'abitazione posta al piano primo si accede mediante una terrazza a livello, e quest'ultima è composta da un ampio ingresso con adiacente cucina, ed un corridoio che collega con ulteriori tre camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. Sul lato nord-est è presente un balcone, collegato alla terrazza. Si riscontra che anche i locali al piano sottotetto sono adibiti ad abitazione indipendente, con accesso esterno dalla terrazza al piano primo, mediante una scala in ferro. Tale consistenza si compone di un ingresso con ambiente unico adibito a soggiorno-cucina-pranzo, un disimpegno, due camere da letto, un locale ripostiglio ed un bagno. Sul lato nord-est è stato ricavato un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 580, Categoria A2

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

Valore di stima del bene (in c.t.): € 141.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Acuto (FR) - Via Casenuove n. 32, piano S1-T-1	307,65 mq	460,00 €/mq	€ 141.519,00	100,00%	€ 141.519,00
Valore di stima in c.t.:					€ 141.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 139.000,00

Come indicato nel successivo paragrafo "*Riserve e particolarità da segnalare*", il debitore risulta titolare della sola nuda proprietà, e non della piena proprietà del bene.

La scrivente precisa che, stante il valore della piena proprietà come sopra stimato, il valore della nuda proprietà può essere determinato in **€ 84.900,00**.

Occorre segnalare che dal confronto tra gli atti di provenienza ed il pignoramento con la relativa nota di trascrizione, emerge che il diritto pignorato è pari ad 1/1 della piena proprietà, mentre il debitore esecutato è titolare della sola nuda proprietà, i ragione di 1/1, come desumibile dall'atto di provenienza Rep. 29606 Racc. 10438 del 21/03/2013.

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

Frosinone, li 30/12/2024

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 - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di stato civile
- ✓ 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