
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2020 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.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
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 41/2020 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 23/07/2020, il sottoscritto Arch. Di Sora Matteo, con studio in Via XX Settembre, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email m.disora@gmail.com, PEC matteo.disora@pec.it, 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 Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri 32, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento situato al secondo piano su via centrale di Ceprano. Una stretta scala conduce all'appartamento composto da un piccolo ingresso che affaccia su tre stanze regolari con spesse murature.

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 Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri 32, piano 2

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con Via Alfieri, **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	2,60 m	2
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 335, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 0,25 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 20/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 335, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 130,15 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	335	5		A4	2	3,5		130,15 €	2	



Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

-piccole variazioni nella sagoma interna delle murature, in riferimento alla dimensione delle stanze.
-il locale cucina non è presente. La stanza è adibita a studio.

Per procedere alla regolarizzazione catastale i costi sono i seguenti:

a) Rilievo metrico accurato e restituzione planimetrica

costo prestazione € 400,00

b) Redazione e presentazione D.O.C.F.A. con nuova planimetria e cambio di destinazione d'uso.

costo prestazione € 600,00

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in uso del signor **** Omissis ****

L'immobile risulta, al momento dell'accesso, adibito ad uso studio e occupato dal debitore .

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, ma vetusto e poco curato. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è al secondo piano di una palazzina di tre piani in aderenza ad altri edifici ,non possiede parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: L'immobile affaccia su strada da un lato e su una corte dall'altro. Pur essendo sufficientemente luminoso, non gode di una felice esposizione
- Altezza interna utile: L'altezza utile interna è di metri 2,60.
- Str. verticali: La Struttura è costituita da mura portanti in pietra dello spessore di 50/70 cm.
- Solai: I solai sono in tavelloni.
- Copertura: La copertura dello stabile è in legno e tegole.
- Manto di copertura: La copertura dello stabile è a falda inclinata con coppi.
- Pareti esterne ed interne: Le tamponature sono intonacate, presentano molti segni di usura del tempo.
- Pavimentazione interna: La pavimentazione interna è in marmette, disconnesse in vari punti.
- Infissi esterni ed interni: Gli infissi sono in legno con verto singolo.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti risultano vetusti, l'impianto termico è assente. .
- Posto auto: Non vi sono posti auto di proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal sig. **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1997 al 19/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martini Orlando	21/05/1997	5850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ceprano	02/06/1997	10507	8883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/12/2002 al 10/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacitelli Giovanni	19/12/2002	54290	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/12/2002	22843	16870
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 12/03/2009
Reg. gen. 6139 - Reg. part. 784
Importo: € 76.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Piacitelli Giovanni
Data: 11/03/2009
N° repertorio: 65240
N° raccolta: 16177

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 19/03/2020

Reg. gen. 4241 - Reg. part. 3247

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Ceprano, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere A2 e sottoposto a vincolo di cui al DM 10/05/2002 "Dichiarazione di naturale interesse pubblico del centro storico del Comune di Ceprano"



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Ceprano, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso l'immobile risulta realizzato prima del 01/09/1967.

Si è accertato che per l'immobile in esame è stata rilasciata una autorizzazione per Manutenzione Straordinaria alla copertura dell'edificio:

- AUTORIZZAZIONE prot. 16909 N.20 del 14/02/2004



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 Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri 32, piano 2
Appartamento situato al secondo piano su via centrale di Ceprano. Una stretta scala conduce all'appartamento composto da un piccolo ingresso che affaccia su tre stanze regolari con spesse murature.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 335, Sub. 5, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 58.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri 32, piano 2	83,00 mq	700,00 €/mq	€ 58.100,00	100,00%	€ 58.100,00
Valore di stima:					€ 58.100,00

Valore di stima: € 58.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
variazione catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 57.000,00

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 13/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sora Matteo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri 32, piano 2
Appartamento situato al secondo piano su via centrale di Ceprano. Una stretta scala conduce all'appartamento composto da un piccolo ingresso che affaccia su tre stanze regolari con murelle.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 335, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ceprano, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere A2 e sottoposto a vincolo di cui al DM 10/05/2002 "Dichiarazione di naturale interesse pubblico del centro storico del Comune di Ceprano"

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri 32, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 335, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	83,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, ma vetusto e poco curato. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti.		
Descrizione:	Appartamento situato al secondo piano su via centrale di Ceprano. Una stretta scala conduce all'appartamento composto da un piccolo ingresso che affaccia su tre stanze regolari con spesse murature.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal sig. **** Omissis ****.		

