



TRIBUNALE DI FROSINONE

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarponi Paola



Esecuzione Immobiliare 36/2025 del R.G.E.



promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9



INCARICO

All'udienza del 23/05/2024, il sottoscritto Ing. Scarponi Paola, con studio in Via Licinio Refice, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email p.scarponi@hotmail.it; PEC paola.scarponi@ingpec.eu, Tel. 0775 291997, Fax 0775 291997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2025 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 BOSCHETTO n. 98, scala B, interno 7, Piano Primo

L'avviso di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alla parte a mezzo Raccomandata 1 A/R. Il 10/06/2025, giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si recava presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente all'Avv. **** Omissis ****, in qualità di Custode e professionista delegato del compendio immobiliare pignorato e, stante l'assenza del debitore veniva effettuata la sola cognizione esterna, non potendo accedere ai beni.

A seguito di ulteriori comunicazioni e accessi, in data 30/07/2025 è stato effettuato un accesso forzoso all'immobile mediante l'ausilio di un fabbro e della forza pubblica. (cfr. all. N°1 – Verbali di sopralluogo)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 64 PART. 119 SUB. 11**, ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale sviluppato su più livelli, sito in zona residenziale e commerciale del Comune di Ceccano, in prossimità di tutti i principali servizi.

L'accesso al fabbricato avviene da via G. di Vittorio (già via Boschetto), il parcheggio è possibile su area interna circostante il fabbricato.

L'appartamento, esposto su due lati, ha accesso mediante scala condominiale ed ascensore; internamente è composto da: piccolo ingresso, zona giorno con cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con loggia esterna oltre balcone accessibile dalla zona giorno.

A riguardo si rileva che il balcone accessibile dalla cucina risulta sprovvisto di titolo; pertanto nel seguito della presente saranno calcolati gli oneri di rimessa in pristino al progetto approvato.

Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dalla scrivente in sede di sopralluogo. (cfr. all. N° 3 – Documentazione fotografica)

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2025.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via BOSCHETTO n. 98, scala B, interno 7, Piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

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)

Con Atto di compravendita a rogito del notaio Pio SERASCHI, trascritto a Frosinone il 24.05.2002 - R.G. 8803, R.P. 6556, il Sig. **** Omissis **** diventa proprietario esclusivo dei beni oggetto di procedura esecutiva.

La scrivente ha acquisito, presso il competente ufficio del Comune di Ceccano, il certificato contestuale di residenza, Stato civile e Stato di famiglia, dal quale emerge che il debitore ha contratto matrimonio successivamente all'acquisto del bene, e precisamente il 01.09.2022 (cfr. all. N°2 – Certificato anagrafico).

CONFINI

Il fabbricato alla **PART. 119** al **FOGLIO 64**, di cui è parte l'unità pignorata confina:

- *lato NORD* con la PART. 118;
- *lato SUD* con la PART. 124;
- *lato OVEST* con la PART. 369;
- *salvo altri.*

L'abitazione pignorata, distinta al SUB. 11 confina, con il corpo scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	ASTE GIUDIZIARIE® Piano
Abitazione	70,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,85 m	Primo
Balcone scoperto	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,85 m	Primo
Loggia	3,40 mq	3,40 mq	0,40	1,36 mq	2,85 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				81,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,71 mq		

L'appartamento al **SUB. 11**, ubicato al piano primo della palazzina, è composto da ingresso/zona giorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere di cui una con loggia, oltre piccolo balcone accessibile dalla zona giorno.

A riguardo si rileva che il balcone accessibile dalla cucina risulta sprovvisto di titolo; pertanto non verrà considerato nel calcolo della consistenza complessiva dell'immobile.

Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato. (cfr. all. N° 3 – Documentazione fotografica)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 119, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,54 Piano 1
Dal 16/05/1997 al 22/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 119, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 325,00

Dal 22/05/2002 al 19/09/2025	**** Omissis ****	Piano primo Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 119, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 335,70 Piano primo
------------------------------	-------------------	---

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°4 - Certificato catastale). I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	119	11		A2	2	5 vani	83 mq	335,7 €	Primo	

Corrispondenza catastale

All' esito del sopralluogo effettuato sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. all. N°5 - Planimetria catastale).

Le difformità riguardano:

- modifiche planimetriche interne;
- il balcone - lato cucina - non riportato nell'ultimo titolo abilitativo edilizio.

Dette difformità, previa regolarizzazione urbanistica per quanto non assentito, richiederanno l'aggiornamento dell'attuale planimetria.

Il costo da sostenere è stimabile in circa:

- Spese Tecniche € 650,00;
- Diritti erariali € 100,00.

Totale somme per aggiornamento catastale: € 750,00

PRECISAZIONI

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente è completa; la stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dalla sottoscritta) agli Uffici Preposti e verificata. (cfr. allegato N°6 – Ispezioni ipotecarie).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava, internamente ed esternamente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione con finiture di medio livello.

Nella zona giorno, in più punti si è rilevato il sollevamento della pavimentazione; pertanto sono necessari interventi di manutenzione.

Manutenzione che dovrà interessare tutta la zona giorno e le camere da letto, viste le tracce di umidità rilevate sulle pareti.

Vista la non conformità del balcone prospiciente la cucina, ove insiste la caldaia di pertinenza dell'appartamento, dovranno essere effettuati interventi anche sull'impianto idraulico ed elettrico.

N.B. Internamente si è rilevata la presenza di materiali accatastati, componenti di impianti, mobilio che versa in pessimo stato oltre a materiali vari.

Alla luce di quanto sopra, ai fini del futuro utilizzo, saranno previsti oneri di rimozione rifiuti e materiali vari, pari a circa € 1.000,00.

Totale somme per pulizia aree: € 1.000,00

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale avente il corpo scala interno di collegamento tra i vari piani in comune con le altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui è parte l'unità pignorata, è stato realizzato a partire dagli anni 70' e consta di struttura portante in c.a., solai di piano in laterocemento, tamponature in laterizio e copertura piana.

Per quanto attiene alle finiture si rappresenta che le pareti sono tinteggiate ed intonacate al civile; la pavimentazione interna dell'abitazione è realizzata in ceramica; il bagno e la cucina presentano pavimento e rivestimenti in ceramica.

Il bene in oggetto è dotato di infissi in legno con tapparelle in pvc, il portone e le porte interne sono in legno.

L'unità è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari: impianto elettrico, idricosanitario e termoidraulico, dei quali non si è a conoscenza delle relative certificazioni e/o idoneità come per Legge. Altezza utile interna dell'abitazione è pari a circa mt. 2,85 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Per l'immobile in esame è stato eseguito accesso forzoso in data 30.07.2025.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/2002 al 17/09/2025	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pio SERASCHI	22/05/2002	28398	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	24/05/2002	8803	6556
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone, nonché dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore precedente relativamente alla provenienza dei beni oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

- ✓ 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 invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 24/05/2002

Reg. gen. 8804 - Reg. part. 1588

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 67.000,00

Percentuale interessi: 7,10 %

Rogante: Notaio Pio SERASCHI

Data: 22/05/2002

N° repertorio: 28399

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 30/03/2022

Reg. gen. 5551 - Reg. part. 564

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 67.000,00

Rogante: Notaio Pio SERASCHI

Data: 22/05/2002

N° repertorio: 28399

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 07/04/2025

Reg. gen. 6231 - Reg. part. 4922

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CECCANO e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G. approvato con delibera di G.R. n 2478 del 07/04/1993, il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona B - Ristrutturazione**, detta Zona si dirama dal centro storico a formare le zone più densamente popolate e dotate di servizi della città.

Sono zone di completamento i cui servizi essenziali vengono localizzati a priori nel P.R.G. per tali zone dovranno comunque essere redatti Piani Particolareggiati che individueranno destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale della zona e indici di zona (If, distacchi, zone V e F ecc.).

Rientra inoltre in zona tutelata da **VINCOLO IDROGEOLOGICO** di cui al R.D.L.3267/23.

Dall'indagine svolta dalla scrivente, e dall'esame del P.T.P.R., si riscontra che il bene ricade in **ZONA GRIGIA - Aree urbanizzate del PTPR.**



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, a seguito di regolare richiesta inviata via PEC registrata al protocollo generale dell'Ente al n. 15798/2025, è emerso che il fabbricato è stato costruito a partire dal 1974 con originaria **Licenza N. 500 del 1974** e successiva: **Variante n. 764 del 15.02.1975 - Variante n. 892 del 11.02.1976** e ultima **Concessione edificatoria n. 475 del 23.07.1979** (cfr. all. N°8 – Titoli edilizi).

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune relativamente a:

- a) modifiche planimetriche interne;
- b) realizzazione del balcone lato S/E (cucina) e conseguente modifica del prospetto;
- c) chiusura con infisso loggia esterna lato N/O.

Le modifiche interne al **punto a)** potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria con sanzione.

Per le difformità al **punto b)** e **punto c)** deve esserne prevista la rimessa in pristino dello stato dei luoghi al progetto autorizzato.

Detti lavori riguarderanno: la rimozione del parapetto in muratura ed il rispristino della finestra in luogo dell'attuale porta finestra, circa le difformità al **punto b)**; i lavori dovranno inoltre riguardare anche la componente impiantistica data la presenza della caldaia sul balcone. In merito alla difformità al **punto c)** dovrà essere rimosso l'infisso esterno.

Gli oneri per la demolizione, previa autorizzazione da richiedere al Comune, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e da informazioni assunte presso Ditte operanti nel settore, ammontano a circa € 4.500,00.

- Demolizioni per ripristino stato dei luoghi in conformità al progetto approvato € 4.500,00;
- Spese Tecniche pari a circa € 1.500,00;
- Sanzione € 1.000,00

Totale somme per regolarizzazione urbanistica pari a circa € 7.000,00.

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

Il bene è inserito all'interno di un contesto condominiale. La scrivente ha richiesto al CONDOMINIO di via del Boschetto - in persona dell'Amministratore

Geom. Marco TORRICE - eventuali morosità relative ai beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Il Geom. TORRICE con PEC del 22.09.2025 (cfr. all. N°9) in riferimento all'immobile in oggetto rileva una morosità pari a:

- € 3.556,00 quali oneri condominiali ordinari fino alla mensilità di ottobre 2025 inclusa;
- € 177,00 quali quote straordinarie deliberate il 31.10.22;
- € 112,00 quali quote straordinarie deliberate il 24.04.24.

Totale oneri condominiali insoluti € 3.845,00.

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 BOSCHETTO n. 98, scala B, interno 7, Piano Primo

Trattasi di appartamento distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 64 PART. 119 SUB. 11**, ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale sviluppato su più livelli, sito in zona residenziale e commerciale del Comune di Ceccano, in prossimità di tutti i principali servizi.

L'accesso al fabbricato avviene da via G. di Vittorio (già via Boschetto), il parcheggio è possibile su area interna circostante il fabbricato.

L'appartamento, esposto su due lati, ha accesso mediante scala condominiale ed ascensore; internamente è composto da: piccolo ingresso, zona giorno con cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con loggia esterna oltre balcone accessibile dalla zona giorno.

A riguardo si rileva che il balcone accessibile dalla cucina risulta sprovvisto di titolo; pertanto nel seguito della presente saranno calcolati gli oneri di rimessa in pristino al progetto approvato.

Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dalla scrivente in sede di sopralluogo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2025.

Custode delle chiavi: Custode Avv. Annamaria Petricca.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 119, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 85.800,00

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione dell'immobile in zona centrale con dotazione di servizi;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a carattere residenziale e commerciale;
- l'età dell'immobile risalente agli anni 70';
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come sufficiente;
- il livello delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero;
- l'accessibilità e la possibilità di parcheggio.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Per l'area di interesse – *B2 Centrale V. ANIME SANTE, V. MATTEOTTI, V. MAD. DELLA PACE, V. LIBERTA, V.4 NOVEMBRE, V. GAETA, V. BOSCHETTO, V. MAD. DELLE GRAZIE*, l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a:

- *abitazioni civili €/mq 620,00 – 760,00 (normale stato di conservazione);*
- *abitazioni civili €/mq 1.050,00 - 1.450,00 (ottimo stato di conservazione).*

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi

del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

I valori reperiti mediante indagini dirette (operatori del settore) risultano piuttosto in linea con il dato OMI, manifestando la ripresa del settore immobiliare

Per quanto sopra, a parere della scrivente, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad € 1.050,00.

Il valore finale del fabbricato sarà così determinato:

Vm = 81,71 mq. x 1.050,00 €/mq. = € 85.795,50 in c.t. € 85.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Total
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Via BOSCHETTO n. 98, scala B, interno 7, piano 1	81,71 mq	1.050,00 €/mq	€ 85.795,50	100,00%	€ 85.795,50
Valore di stima in c.t.:					€ 85.800,00

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	750,00	€
Pulizia interna	1.000,00	€
TOTALE	8.750,00	€

Valore di stima risulta pari a: € 85.800,00 - € 8.750,00 = € 77.050,00

Valore finale di stima in c.t.: € 77.050,00

Oneri condominiali insoluti pari a € 3.845,00.

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 06/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarponi Paola

