

# TRIBUNALE DI FROSINONE



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/18 R.E.

## RELAZIONE DI STIMA

All'udienza del 27/03/2019, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, con studio in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), 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** - Complesso immobiliare ubicato a Ceccano (FR) - Via Santa Maria Goretti, 101, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

1) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano (FR), via Santa Maria Goretti 101, piano S1-T-1 (foto da 1 a 26 in Allegato 1), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 484 sub. 4**, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie 128 m<sup>2</sup>, rendita 284,05 euro, al **n. 484 sub. 5**, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie 131 m<sup>2</sup>, rendita 284,05 euro, e al **n. 484 sub. 6**, bene comune non censibile ai sub. 4-5, senza consistenza e rendita, con diritti sulla corte e spazi comuni (sub. 1). Il complesso è costituito da una porzione di un fabbricato residenziale a triplice elevazione con al piano S1 una cantina e una centrale termica, al piano T (rialzato), con accesso mediante una scala esterna, un ingresso, una cucina, due camere, un corridoio, un balcone, un portico, un bagno ed una scala interna, al piano primo, cui si arriva con la scala interna, un pranzo-cucina, due camere, un bagno, un corridoio e due balconi, e da due fabbricati accessori, uno adibito a stalla-fienile, a duplice elevazione, costituito da una stalla, una legnaia, un deposito, un portico e al livello superiore da un fienile, e da un deposito, ad una elevazione, costituito da un unico ambiente. La corte comune (sub. 1) è in parte recintata e delimitata da un cancello pedonale ed uno carrabile, con sistemazione a piazzale e giardino, ed in parte è aperta ed occupata parzialmente da una strada privata, con diritto di passaggio in favore di terzi, con cui si accede al complesso transitando su terreni di terzi con servitù di passaggio. La porzione di fabbricato residenziale, con struttura in muratura e copertura a tetto, è in scarse condizioni. Le finiture interne sono di tipo civile, con pavimenti in marmettoni e piastrelle, rivestimenti in piastrelle, infissi in legno e metallo; le facciate sono intonacate, prive di tinteggiatura e in cattive condizioni. Sono presenti infiltrazioni diffuse dalla copertura e risalita capillare negli ambienti terranei. Essa necessita di rifacimento del tetto, di risanamenti delle finiture esterne e di quelle interne e di un adeguamento termoigrometrico dell'involucro edilizio. Gli impianti, obsoleti e da adeguare, sono di tipo civile, con riscaldamento a stufa e caminetto e impianto termico disattivato, privo di caldaia. E' dotato di allacci (idrico, elettrico) e di fossa settica. E' privo di certificazione energetica e degli impianti. I due fabbricati accessori hanno struttura in muratura di scarsa qualità costruttiva e finiture al rustico. Essi sono complessivamente in cattive condizioni. La porzione di

fabbricato residenziale e i due fabbricati accessori sono stati legittimati con una concessione edilizia in sanatoria. Successivamente nella porzione di fabbricato residenziale sono state eseguite delle modifiche interne da legittimare ed è avvenuto un frazionamento che ha generato gli attuali sub. 4-5-6 senza titolo abilitativo edilizio. Il complesso confina con sub. 3, corte comune (sub. 1) a più lati, mappale n. 648 e distacco verso mappali n. 721-295-482 s.a.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

I beni del compendio oggetto dell'esecuzione nell'atto di pignoramento sono così descritti:

*"diritto di proprietà ..... sui seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR);*

- *intero diritto di proprietà su abitazione del Comune di Ceccano, foglio 40, particella 484 sub. 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 128 mq., - totale escluse le aree scoperte 128 mq., rendita euro 248,05 indirizzo: via Santa Maria Goretti n. 101, piano S1-T;*
- *intero diritto di proprietà su abitazione del Comune di Ceccano, foglio 40, particella 484 sub. 5, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 131 mq., - totale escluse le aree scoperte 126 mq., rendita euro 248,05, indirizzo: via Santa Maria Goretti n. 101, piano T-1;*
- *intero diritto di proprietà su bene comune non censibile nel Comune di Ceccano, foglio 40, particella 484 sub. 6, bene comune non censibile, indirizzo: Via Santa Maria Goretti n. 101, piano T".*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 3570 reg. part., n. 4666 reg. gen., del 21/03/2018, risulta:

#### Unità negoziale n. 1:

- 1- Fabbricato sito nel Comune di Ceccano (FR), via Santa Maria Goretti 101, piano S1-T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 40 particella 484 subalterno 4, consistenza 5 vani, superficie 128 mq, natura A2;
- 2- Fabbricato sito nel Comune di Ceccano (FR), via Santa Maria Goretti 101, piano T-1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 40 particella 484 subalterno 5, consistenza 5 vani, superficie 131 mq, natura A2;
- 3- Ente comune sito nel Comune di Ceccano (FR), via Santa Maria Goretti 101, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 40 particella 484 subalterno 6, natura E.

- soggetto a favore: \*\*\* omissis \*\*\*, quota 1/1 della proprietà;
- soggetto contro: \*\*\* omissis \*\*\*, quota 1/1 della proprietà.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Ceccano (FR) - Via Santa Maria Goretti, 101, piano S1-T-1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio.

Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\* omissis \*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\* omissis \*\*\*

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

- \*\*\* omissis \*\*\* (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti risulta che il complesso, a suo tempo censito come F. 40 n. 484 sub. 2 (da cui saranno derivati il sub. 4-5-6, con la denuncia di variazione catastale del 18/03/2010 n. 4666.1/2010) è pervenuto a \*\*\* omissis \*\*\* , per diritti pari a 1/1 della proprietà quale bene personale, dal padre \*\*\* omissis \*\*\* con l'atto di donazione a rogito del Notaio \*\*\* omissis \*\*\* del 02/05/2007, rep. n. 41267, racc. n. 17341, trascritto a Frosinone il 04/05/2007 al n. 8097 reg. part. e al n. 13900 reg. gen.. A \*\*\* omissis \*\*\* il bene era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà dal padre \*\*\* omissis \*\*\* con atto di donazione a rogito del Notaio \*\*\* omissis \*\*\* del 10/07/1976, trascritto a Frosinone il 04/08/1976 al n. 9610 reg. part. e n. 10562 reg. gen..

Nell'atto del Notaio \*\*\* omissis \*\*\* del 02/05/2007, rep. n. 41267, racc. n. 17341, risulta che il debitore è coniugato in regime di comunione legale. Tuttavia il bene pignorato costituisce un bene personale in quanto è pervenuto al debitore per donazione dal padre.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

Il complesso oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza insieme alla propria famiglia (al piano primo della porzione del fabbricato residenziale egli vi abita con la moglie ed i figli, al piano terra vi abita il nonno, assistito dal debitore e dalla moglie; i fabbricati accessori sono utilizzati come deposito, pollaio, stalla e fienile per le esigenze della famiglia).

## CONFINI

. Il complesso confina con sub. 3, corte comune (sub. 1) a più lati, mappale n. 648 e distacco verso mappali n. 721-295-482 s.a..

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e c.t.		48,00 mq	0,20	9,60 mq	variabile	S1
Abitazione		108,00 mq	1,00	108,00 mq	3,07 m	T (rialzato)
Balcone		4,00 mq	0,25	1,00 mq		T (rialzato)
Portico		7,00 mq	0,33	2,31 mq		T (rialzato)
Abitazione		108,00 mq	1,00	108,00 mq	2,86 m	1

Balconi		16,00 mq	0,25	4,00 mq		1
Deposito (accessori)	0,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq		T
Stalla-legnaia-deposito (accessori)	0,00 mq	59,00 mq	0,15	8,85 mq		T
Fienile (accessori)	0,00 mq	41,00 mq	0,15	6,15 mq		1 (T lato monte)
Portico (stalla-fienile) (accessori)	0,00 mq	16,00 mq	0,10	1,60 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>253,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>253,91 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, in quanto vi è commistione fra i due piani abitativi della porzione del fabbricato residenziale, per cui non sono separabili, mentre i locali accessori sono separabili, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato il complesso pignorato per l'intero. Ai fini della stima del bene, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte (sub. 1), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Sono presenti delle modifiche alla distribuzione interna rispetto alle planimetrie prodotte in sede di sanatoria edilizia, che richiedono una legittimazione onerosa. In conseguenza di ciò, il costo della legittimazione sarà portato in detrazione nella stima.

Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1997 al 02/05/2007	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 484, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9,5 vani Rendita € 539,70
Dal 02/05/2007 al 18/03/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 bene personale	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 484, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9,5 vani Rendita € 539,70 Piano T-1-S1
Dal 18/03/2010 al 08/07/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 bene personale	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 484, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 284,05 Piano T-1
Dal 18/03/2010 al 08/07/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 bene personale. Bene comune non censibile ai sub. 4-5	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 484, Sub. 6 Categoria E Piano T
Dal 18/03/2010 al 08/07/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 bene personale	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 484, Sub. 4 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 284,05 Piano S1-T
--	--	---

Dal certificato notarile in atti risulta che il complesso, a suo tempo censito come F. 40 n. 484 sub. 2 (da cui saranno derivati il sub. 4-5-6, con la denuncia di variazione catastale del 18/03/2010 n. 4666.1/2010) è pervenuto a \*\*\* omissis \*\*\* , per diritti pari a 1/1 della proprietà quale bene personale, dal padre \*\*\* omissis \*\*\* con l'atto di donazione a rogito del Notaio \*\*\* omissis \*\*\* del 02/05/2007, rep. n. 41267, racc. n. 17341, trascritto a Frosinone il 04/05/2007 al n. 8097 reg. part. e al n. 13900 reg. gen.. A \*\*\* omissis \*\*\* il bene era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà dal padre \*\*\* omissis \*\*\* con atto di donazione a rogito del Notaio \*\*\* omissis \*\*\* del 10/07/1976, trascritto a Frosinone il 04/08/1976 al n. 9610 reg. part. e n. 10562 reg. gen..

Nell'atto del Notaio \*\*\* omissis \*\*\* del 02/05/2007, rep. n. 41267, racc. n. 17341, risulta che il debitore è coniugato in regime di comunione legale. Tuttavia il bene pignorato costituisce un bene personale in quanto è pervenuto al debitore per donazione dal padre.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali attuali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione dei beni del compendio che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà, quale bene personale, in capo al debitore esecutato e corrispondono gli identificativi catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	40	484	4		A2	1	5 vani	128 mq	284,05 €	S1-T		
	40	484	5		A2	1	5 vani	131 mq	284,05 €	T-1		
	40	484	6		E					T		

### Corrispondenza catastale

I beni del complesso F. 40 n. 484 sub. 4-5-6 sono intestati catastalmente a \*\*\* omissis \*\*\* , proprietà per 1/1 bene personale.

I beni del compendio oggetto dell'esecuzione nell'atto di pignoramento sono così descritti:

*"diritto di proprietà ..... sui seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR);*

- intero diritto di proprietà su abitazione del Comune di Ceccano, foglio 40, particella 484 sub. 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 128 mq., - totale escluse le aree scoperte 128 mq., rendita euro 248,05 indirizzo: via Santa Maria Goretti n. 101, piano S1-T;*
- intero diritto di proprietà su abitazione del Comune di Ceccano, foglio 40. particella 484 sub. 5, categoria A/2. classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 131 mq., - totale escluse le aree scoperte 126 mq., rendita euro 248,05, indirizzo: via Santa Maria Goretti n. 101, piano T-1;*
- intero diritto di proprietà su bene comune non censibile nel Comune di Ceccano, foglio 40, particella 484 sub. 6, bene comune non censibile, indirizzo: Via Santa Maria Goretti n. 101, piano T".*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 3570 reg. part., n. 4666 reg. gen., del 21/03/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1:

1- Fabbricato sito nel Comune di Ceccano (FR), via Santa Maria Goretti 101, piano S1-T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 40 particella 484 subalterno 4, consistenza 5 vani, superficie 128 mq, natura A2;

2- Fabbricato sito nel Comune di Ceccano (FR), via Santa Maria Goretti 101, piano T-1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 40 particella 484 subalterno 5, consistenza 5 vani, superficie 131 mq, natura A2;

3- Ente comune sito nel Comune di Ceccano (FR), via Santa Maria Goretti 101, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 40 particella 484 subalterno 6, natura E.

- soggetto a favore: \*\*\* omissis \*\*\*, quota 1/1 della proprietà;
- soggetto contro: \*\*\* omissis \*\*\*, quota 1/1 della proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni del complesso oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni del complesso oggetto della procedura riportata nel pignoramento e il titolo di provenienza, atto di donazione del Notaio \*\*\* omissis \*\*\* del 02/05/2007, rep. n. 41267, racc. n. 17341, trascritto a Frosinone il 04/05/2007 al n. 8097 reg. gen. e al n. 13900 reg. gen..

Le planimetrie della porzione di fabbricato residenziale, facente parte del complesso pignorato, che sono state rinvenute in catasto, sono difformi dallo stato dei luoghi, ne consegue che sono state redatte le planimetrie di rilievo che vengono allegare alla presente relazione.

Non è possibile procedere con gli aggiornamenti catastali in quanto lo stato attuale deriva da illeciti edilizi.

## PRECISAZIONI

---

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni per il complesso oggetto della procedura. All'interno della porzione di fabbricato residenziale sono state realizzate delle modifiche senza titolo abilitativo edilizio che devono essere legittimate.

## PATTI

---

Il complesso oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza insieme alla propria famiglia (al piano primo della porzione del fabbricato residenziale il debitore vi abita con la moglie ed i figli, al piano terra vi abita il nonno, assistito dal debitore e dalla moglie; i fabbricati accessori sono utilizzati come deposito, pollaio, stalla e fienile per le esigenze della famiglia).

## STATO CONSERVATIVO

---

La porzione di fabbricato residenziale è inserita in un edificio con struttura in muratura e copertura a tetto. Essa è in scarse condizioni. Le finiture interne sono in molti parti degradate; sono presenti infiltrazioni diffuse dalla copertura e risalita capillare negli ambienti terranei. Sono necessari interventi di rifacimento del tetto, di risanamento delle finiture esterne e di quelle interne e di un

adeguamento termoigrometrico dell'involucro edilizio. Gli impianti sono obsoleti e da adeguare. I due fabbricati accessori sono in cattive condizioni, hanno struttura in muratura di scarsa qualità costruttiva e finiture al rustico. La corte comune (sub. 1) è in parte recintata, con sistemazione a piazzale e giardino in mediocre stato, ed in parte è aperta ed occupata parzialmente dalla strada privata di accesso, che nel tratto iniziale insiste su fondi di terzi e in quello finale sulla corte (sub. 1).

## **PARTI COMUNI**

---

La porzione di fabbricato residenziale e i due edifici accessori sono inseriti in un contesto ove è presente anche un'altra unità immobiliare che è di terzi (sub. 3). Vi sono delle parti comuni fra i beni pignorati e l'altra unità immobiliari, oltre quelle individuate dal codice civile per i contesti con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel complesso non risulta costituito un condominio. La corte comune (sub. 1) è in parte recintata e delimitata da un cancello pedonale ed uno carrabile, con sistemazione a piazzale e giardino, ed in parte è aperta ed occupata parzialmente da una strada privata. Questa si dirama dalla pubblica via e conduce al complesso. Nel tratto iniziale insiste su proprietà di terzi e nel tratto finale sulla corte del complesso (sub.1), con servitù di transito attiva e passiva.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

All'interno delle pareti del fabbricato residenziale, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. Al complesso si accede mediante una strada privata che nel tratto iniziale insiste su proprietà di terzi, con servitù di passaggio in favore del complesso pignorato, e che in quello finale insiste su parte della corte (sub.1), con servitù di passaggio in favore di altri fondi. Si deve ritenere che verosimilmente in tale strada vi siano servitù per la presenza di impianti e sottoservizi, sia a servizio del complesso pignorato che di altre unità. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali in atti, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il complesso è costituito da una porzione di un fabbricato residenziale a triplice elevazione, ove è presente un'altra unità immobiliare di terzi (sub. 3) e da due fabbricati accessori. E' presente una corte comune (sub. 1), con possibilità di parcheggio, che è in parte recintata e delimitata da un cancello pedonale ed uno carrabile, con sistemazione a piazzale e giardino, ed in parte è aperta ed occupata parzialmente da una strada privata, con diritto di passaggio in favore di fondi di terzi. La porzione di fabbricato residenziale ha struttura in muratura e copertura a tetto. Essa è in scarse condizioni. Le finiture interne sono di tipo civile, con pavimenti in marmettoni e piastrelle, rivestimenti in piastrelle, infissi in legno e metallo; le facciate sono intonacate, prive di tinteggiatura e in cattive condizioni. Sono presenti infiltrazioni diffuse dalla copertura e risalita capillare negli ambienti terranei. Essa necessita di rifacimento del tetto, di risanamenti delle finiture esterne e di quelle interne e di un adeguamento termoigrometrico dell'involucro edilizio. Gli impianti sono obsoleti e da adeguare, Essi sono di tipo civile, con riscaldamento a stufa e caminetto ed impianto termico disattivato, privo di caldaia. La porzione di fabbricato residenziale è dotata di allacci (idrico, elettrico) e di fossa settica. E' priva di certificazione energetica e degli impianti. I due fabbricati accessori hanno struttura in muratura di scarsa qualità costruttiva e finiture al rustico. Essi sono complessivamente in cattive condizioni. La porzione di fabbricato residenziale e i due fabbricati accessori sono stati legittimati con una concessione edilizia in sanatoria. Successivamente nella porzione di fabbricato residenziale sono state eseguite delle modifiche interne, da legittimare, e un frazionamento che ha generato gli attuali sub. 4-5-6, il tutto effettuato senza un titolo abilitativo edilizio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza insieme alla propria famiglia (al piano primo della porzione del fabbricato residenziale il debitore vi abita con la moglie ed i figli, al piano terra vi abita il nonno, assistito dal debitore e dalla moglie; i fabbricati accessori sono utilizzati come deposito, pollaio, stalla e fienile per le esigenze della famiglia). Ai fini della stima del valore locativo del compendio, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 400,00 euro/mese. Tuttavia si ritiene che non possa essere locato in quanto vi sono infiltrazioni dalla copertura, che devono essere risolte, e, inoltre, prima di una qualsiasi locazione, occorre verificare le condizioni di sicurezza degli impianti, mettendoli a norma.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1976 al 02/05/2007	*** omissis ***, proprietà per 1/1	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio *** omissis ***	10/07/1976		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Frosinone	04/08/1976	10562	9610
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/05/2007	*** omissis ***, proprietà per 1/1 bene personale	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio *** omissis *** di Frosinone	02/05/2007	41267	17341
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Frosinone	04/05/2007	8097	13900
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
U.R. Frosinone	07/05/2007	342	1V		

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.

Dal certificato notarile in atti risulta che il complesso, a suo tempo censito come F. 40 n. 484 sub. 2 (da cui saranno derivati il sub. 4-5-6, con la denuncia di variazione catastale del 18/03/2010 n. 4666.1/2010) è pervenuto a \*\*\* omissis \*\*\* , per diritti pari a 1/1 della proprietà quale bene personale, dal padre \*\*\* omissis \*\*\* con l'atto di donazione a rogito del Notaio \*\*\* omissis \*\*\* del 02/05/2007, rep. n. 41267, racc. n. 17341, trascritto a Frosinone il 04/05/2007 al n. 8097 reg. part. e al n. 13900 reg. gen.. A \*\*\* omissis \*\*\* il bene era pervenuto per diritti pari a 1/1 della proprietà dal padre \*\*\* omissis \*\*\* con atto di donazione a rogito del Notaio \*\*\* omissis \*\*\* del 10/07/1976, trascritto a Frosinone il 04/08/1976 al n. 9610 reg. part. e n. 10562 reg. gen..

Nell'atto del Notaio \*\*\* omissis \*\*\* del 02/05/2007, rep. n. 41267, racc. n. 17341, risulta che il debitore è coniugato in regime di comunione legale. Tuttavia il bene pignorato costituisce un bene personale in quanto è pervenuto al debitore per donazione dal padre.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo a rogito del Notaio \*\*\* omissis \*\*\* del 18/10/2007, rep. n. 42036/17864  
Iscritto a Frosinone il 19/10/2007  
Reg. gen. 28643 - Reg. part. 7620  
Quota: 1/1 della proprietà  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\* omissis \*\*\*.  
Contro \*\*\* omissis \*\*\* , \*\*\* omissis \*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: Notaio \*\*\* omissis \*\*\*  
Data: 18/10/2007  
N° repertorio: 42036  
N° raccolta: 17864
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone del 19/08/2013, rep. n. 8797  
Iscritto a Frosinone il 03/09/2013  
Reg. gen. 17885 - Reg. part. 1268  
Quota: 1/1 della proprietà  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\* omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* omissis \*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 14.358,83  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 19/08/2013

N° repertorio: 8797  
Note: L'iscrizione è riferita solo al sub. 4 e sub. 5.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare del Tribunale di Frosinone del 09/11/2013, rep. n. 4003/2013**  
Trascritto a Frosinone il 18/11/2013  
Reg. gen. 22309 - Reg. part. 16012  
Quota: 1/1 della proprietà  
A favore di \*\*\* omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* omissis \*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La trascrizione è riferita al solo sub. 5.
- **Pignoramento immobiliare del Tribunale di Frosinone del 16/02/2018, rep. n. 481**  
Trascritto a Frosinone il 21/03/2018  
Reg. gen. 4666 - Reg. part. 3570  
Quota: 1/1 della proprietà  
A favore di \*\*\* omissis \*\*\*  
Contro \*\*\* omissis \*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti, relativo al complesso pignorato, de12/04/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 08/07/2019, che sono allegate alla presente relazione.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso oggetto della procedura ha destinazione residenziale, con accessori di pertinenza dell'abitazione, ed è ubicato in via Santa Maria Goretti nel Comune di Ceccano(FR), con edificazione a ridosso dell'asse viario. Il complesso ricade in zona "BR - Completamento in zone agricole" del P.R.G. del Comune di Ceccano (FR).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso oggetto di pignoramento è stato oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 ed è stato legittimato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1223/S del 04/11/2000 rilasciata dal Comune di Ceccano (vedi allegati). Successivamente nella porzione di fabbricato residenziale, oggetto di pignoramento, sono state realizzate delle modifiche interne al piano primo ed è stato effettuato un frazionamento per cui da una unità (sub. 2) sono state ricavate tre unità (sub. 4-5-6). Il tutto è avvenuto in assenza di un titolo abilitativo edilizio. Si ritiene che il frazionamento non abbia un riscontro logico-funzionale in quanto la porzione di fabbricato, pur se catastalmente divisa in due appartamenti con una zona comune, di fatto e funzionalmente costituisce una sola unità (unico accesso, commistione di locali del piano terra con il piano primo, impiantistica comune, ecc.), tanto è vero che nella stima dei beni pignorati lo scrivente ha ritenuto opportuno e conveniente formare un unico lotto. Occorre procedere alla legittimazione delle modifiche effettuate all'interno del piano primo della porzione di fabbricato residenziale e contemporaneamente rifondere catastalmente i due appartamenti, venendo a riformarsi l'originario sub. 2 (che assumerà un altro numero di subalterno). Ciò può essere fatto con una C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/01, avvalendosi di un

tecnico, che si occupi anche degli aggiornamenti catastali, corrispondendo la sanzione di 1000,00 euro ed i diritti di istruttoria, per un costo presuntivo complessivo di circa 5.000,00 euro (salvo una più precisa e puntuale determinazione da farsi in sede di effettiva legittimazione). Tale somma sarà portata in detrazione dalla stima del complesso. Si osserva che al piano terra è ubicato un piccolo portico, sul retro della porzione del fabbricato residenziale, che deriva dalla presenza di due pilastri posti al di sotto del sovrastante balcone del piano primo. Detti pilastri non sono raffigurati negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria né in quelli dell'accatastamento. Ebbene si ritiene che ciò sia verosimilmente un errore di rappresentazione grafica in quanto essi appaiono di vecchia costruzione e forse non sono stati rappresentati, in quanto inseriti nella parete di divisione posta al confine con la proprietà limitrofa.

Poiché, inoltre, la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, sono state rinvenute planimetrie del complesso, non del tutto conformi allo stato dei luoghi, per cui sono state redatte le planimetrie di rilievo dello stesso, che vengono allegate alla presente relazione.

#### **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.

Gli impianti necessitano di lavori di adeguamento. Non è possibile determinare i costi per gli adeguamenti in quanto ciò richiederebbe la redazione di progetti di intervento, cosa che esula dal mio incarico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

La porzione di fabbricato residenziale e i due edifici accessori sono inseriti in un contesto condominiale in quanto nel complesso è presente anche un'altra unità immobiliare che è di terzi (sub. 3). Ad esso si accede mediante una strada privata che si dirama dalla pubblica via, che insiste su proprietà di terzi e che nel tratto finale sulla corte del complesso (sub.1) con servitù di transito attiva e passiva.

Non è dato sapere quali siano le modalità di gestione, manutenzione e pulizia della strada privata, tuttavia si deve ritenere che le stesse siano in capo agli utilizzatori, con modalità di ripartizione non nota. Non è da escludere che vi possano essere sottoservizi ed impianti comuni con i fondi e unità immobiliari adiacenti, con oneri di gestione non noti.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il complesso oggetto della procedura è costituito da una porzione di fabbricato residenziale e da due fabbricati accessori, che sono stati pignorati per diritti pari a 1/1 della piena proprietà e sono distinti in Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 484 sub. 4-5-6. Trattandosi di un unico compendio, al fine della vendita del bene, il sottoscritto suggerisce la formazione di un solo lotto, che è riferito ai beni come sopra individuati. Essendo il complesso pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

## STIMA

---

Il valore commerciale del compendio pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Ceccano (FR) - Via Santa Maria Goretti, 101, piano S1-T-1

1) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano (FR), via Santa Maria Goretti 101, piano S1-T-1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 484 sub. 4**, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie 128 m<sup>2</sup>, rendita 284,05 euro, al **n. 484 sub. 5**, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie 131 m<sup>2</sup>, rendita 284,05 euro, e al **n. 484 sub. 6**, bene comune non censibile ai sub. 4-5, senza consistenza e rendita, con diritti sulla corte e spazi comuni (sub. 1). Il complesso è costituito da una porzione di un fabbricato residenziale a triplice elevazione con al piano S1 una cantina e una centrale termica, al piano T (rialzato), con accesso mediante una scala esterna, un ingresso, una cucina, due camere, un corridoio, un balcone, un portico, un bagno ed una scala interna, al piano primo, cui si arriva con la scala interna, un pranzo-cucina, due camere, un bagno, un corridoio e due balconi, e da due fabbricati accessori, uno adibito a stalla-fienile, a duplice elevazione, costituito da una stalla, una legnaia, un deposito, un portico e al livello superiore da un fienile, e da un deposito, ad una elevazione, costituito da un unico ambiente. La corte comune (sub. 1) è in parte recintata e delimitata da un cancello pedonale ed uno carrabile, con sistemazione a piazzale e giardino, ed in parte è aperta ed occupata parzialmente da una strada privata, con diritto di passaggio in favore di terzi, con cui si accede al complesso transitando su terreni di terzi con servitù di passaggio. La porzione di fabbricato residenziale, con struttura in muratura e copertura a tetto, è in scarse condizioni. Le finiture interne sono di tipo civile, con pavimenti in marmettoni e piastrelle, rivestimenti in piastrelle, infissi in legno e metallo; le facciate sono intonacate, prive di tinteggiatura e in cattive condizioni. Sono presenti infiltrazioni diffuse dalla copertura e risalita capillare negli ambienti terranei. Essa necessita di rifacimento del tetto, di risanamenti delle finiture esterne e di quelle interne e di un adeguamento termoigrometrico dell'involucro edilizio. Gli impianti, obsoleti e da adeguare, sono di tipo civile, con riscaldamento a stufa e caminetto e impianto termico disattivato, privo di caldaia. E' dotato di allacci (idrico, elettrico) e di fossa settica. E' privo di certificazione energetica e degli impianti. I due fabbricati accessori hanno struttura in muratura di scarsa qualità costruttiva e finiture al rustico. Essi sono complessivamente in cattive condizioni. La porzione di fabbricato residenziale e i due fabbricati accessori sono stati legittimati con una concessione edilizia in sanatoria. Successivamente nella porzione di fabbricato residenziale sono state eseguite delle modifiche interne da legittimare ed è avvenuto un frazionamento che ha generato gli attuali sub. 4-5-6 senza titolo abilitativo edilizio. Il complesso confina con sub. 3, corte comune (sub. 1) a più lati, mappale n. 648 e distacco verso mappali n. 721-295-482 s.a..

Per la valutazione del complesso oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le planimetrie, nonché la mappa catastale, e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato

di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, della necessità di interventi di manutenzione, adeguamento e conservazione e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di modifiche interne, che comportano spese per legittimazione. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, operando opportuni aggiustamenti in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del complesso tiene conto della destinazione d'uso dello stesso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), che contempla, con adeguati coefficienti mercantili, anche il contributo dei due fabbricati accessori. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà ed è comprensivo dell'incidenza dei diritti sulla corte comune. Dalla stima viene portato in detrazione il costo occorrente per la legittimazione delle modifiche interne al piano primo della porzione di fabbricato, che è stato determinato precedentemente in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano (FR), via Santa Maria Goretti 101, piano S1-T-1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 40 n. 484 sub. 4, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie 128 m<sup>2</sup>, rendita 284,05 euro, al n. 484 sub. 5, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie 131 m<sup>2</sup>, rendita 284,05 euro, e al n. 484 sub. 6, bene comune non censibile ai sub. 5-6, senza consistenza e rendita, con diritti sulla corte e spazi comuni (sub. 1).

Considerate le caratteristiche edilizie dei fabbricati che costituiscono il complesso, la qualità delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, le carenze, la zona ove ricade, la destinazione d'uso ed il fatto che è presente una corte comune, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 420 al m<sup>2</sup> per la piena proprietà (ottenuto assumendo, per i motivi sopraesposti, una riduzione di circa il 40% sul valore minimo riportato nelle quotazioni della banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, quotazioni che oscillano da 693 euro/m<sup>2</sup> a 924 euro/m<sup>2</sup> per abitazioni in buono stato e per la zona ove ricade il complesso - detti valori sono da ritenersi più aderenti alla realtà del mercato rispetto a quelli riportati nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che variano da 850 euro/m<sup>2</sup> a 1.100 euro/m<sup>2</sup> per la zona D1 ove ricade il complesso). Al valore che si determina, si detrae l'importo di 5.000,00 euro occorrente in via presuntiva per la legittimazione delle modifiche interne.

Per cui si ha:

- **complesso residenziale con accessori:**                      253,91 m<sup>2</sup> x 420 euro/m<sup>2</sup> = euro    106.642,20

**A dedurre spese per legittimazioni:**

**Sommano:**    euro    106.642,20

                  euro    - 5.000,00

**Totale:**      euro    101.642,00

**e in cifra tonda:**    euro    102.000,00



**TOTALE VALUTATO: euro 102.000,00**

## FORMAZIONE LOTTI

---

Al fine della vendita del bene, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente unico lotto.

### **- LOTTO 1 -**

**Per la proprietà** di un complesso immobiliare sito in Ceccano (FR), via Santa Maria Goretti 101, piano S1-T-1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 40 n. 484 sub. 4**, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie 128 m<sup>2</sup>, rendita 284,05 euro, al **n. 484 sub. 5**, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie 131 m<sup>2</sup>, rendita 284,05 euro, e al **n. 484 sub. 6**, bene comune non censibile ai sub. 4-5, senza consistenza e rendita, con diritti sulla corte e spazi comuni (sub. 1). Il complesso è costituito da una porzione di un fabbricato residenziale a triplice elevazione con al piano S1 una cantina e una centrale termica, al piano T (rialzato), con accesso mediante una scala esterna, un ingresso, una cucina, due camere, un corridoio, un balcone, un portico, un bagno ed una scala interna, al piano primo, cui si arriva con la scala interna, un pranzo-cucina, due camere, un bagno, un corridoio e due balconi, e da due fabbricati accessori, uno adibito a stalla-fienile, a duplice elevazione, costituito da una stalla, una legnaia, un deposito, un portico e al livello superiore da un fienile, e da un deposito, ad una elevazione, costituito da un unico ambiente. La corte comune (sub. 1) è in parte recintata e delimitata da un cancello pedonale ed uno carrabile, con sistemazione a piazzale e giardino, ed in parte è aperta ed occupata parzialmente da una strada privata, con diritto di passaggio in favore di terzi, con cui si accede al complesso transitando su terreni di terzi con servitù di passaggio. La porzione di fabbricato residenziale, con struttura in muratura e copertura a tetto, è in scarse condizioni. Le finiture interne sono di tipo civile, con pavimenti in marmettoni e piastrelle, rivestimenti in piastrelle, infissi in legno e metallo; le facciate sono intonacate, prive di tinteggiatura e in cattive condizioni. Sono presenti infiltrazioni diffuse dalla copertura e risalita capillare negli ambienti terranei. Essa necessita di rifacimento del tetto, di risanamenti delle finiture esterne e di quelle interne e di un adeguamento termoigrometrico dell'involucro edilizio. Gli impianti, obsoleti e da adeguare, sono di tipo civile, con riscaldamento a stufa e caminetto e impianto termico disattivato, privo di caldaia. E' dotato di allacci (idrico, elettrico) e di fossa settica. E' privo di certificazione energetica e degli impianti. I due fabbricati accessori hanno struttura in muratura di scarsa qualità costruttiva e finiture al rustico. Essi sono complessivamente in cattive condizioni. La porzione di fabbricato residenziale e i due fabbricati accessori sono stati legittimati con una concessione edilizia in sanatoria. Successivamente nella porzione di fabbricato residenziale sono state eseguite delle modifiche interne da legittimare ed è avvenuto un frazionamento che ha generato gli attuali sub. 4-5-6 senza titolo abilitativo edilizio. Il complesso confina con sub. 3, corte comune (sub. 1) a più lati, mappale n. 648 e distacco verso mappali n. 721-295-482 s.a..

**- VALORE LOTTO 1 - euro 102.000.00**

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 18/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zirizzotti Massimo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1- N° 26 Foto - Documentazione fotografica del complesso immobiliare sito in via Santa Maria Goretti 101, Ceccano (FR) (Aggiornamento al 25/07/2019)
- 2- N° 1 Estratti di mappa - Foglio 40 mappale 484 (Aggiornamento al 08/07/2019)
- 3- N. 1 Elaborato planimetrico -Elaborato planimetrico con elenco subalterni (Aggiornamento al 08/07/2019)
- 4- N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie delle unità F. 40 n. 484 sub. 4-5 (Aggiornamento al 08/07/2019)
- 5- Altri allegati - Planimetrie di rilievo delle unità F. 40 n. 484 sub. 4-5-6 (Aggiornamento al 25/07/2019)
- 6- N° 1 Atto di provenienza - Atto del Notaio \*\*\* omissis \*\*\*del 04/05/2007
- 7- Altri allegati - Documentazione urbanistica
- 8- Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 08/07/2019)
- 9- Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 08/07/2019)
- 10- N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- 11- N° 1 Altri allegati - Relazione in versione privacy

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it