
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sabellico Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano 2	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Regolarità edilizia	18
Stima / Formazione lotti.....	18



Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2020 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 21.891,24	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 94.941,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano T	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano 2	25



INCARICO

All'udienza del 21/05/2021, il sottoscritto Geom. Sabellico Marco, con studio in Via Santa Cecilia, 98 - 03011 - Alatri (FR), email geomarco.sabellico@libero.it, PEC marco.sabellico@geopec.it, Fax 0775409067, 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 Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano T (Coord. Geografiche: 41,571352; 13,329961)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano 2 (Coord. Geografiche: 41,571352; 13,329961)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA DOMENICO MISSERVILLE N. 10, PIANO T

Trattasi di mini appartamento al piano terra di un fabbricato di due piani composto complessivamente da tre unità immobiliari residenziali. L'intero stabile è con struttura in muratura e solai in latero cemento. L'unità immobiliare è sita in Ceccano (FR), via Domenico Misserville n. 10, in zona semi centrale del comune di Ceccano ed è intestata all'esecutato **** Omissis ****; nel N.C.E.U. è censita al foglio 64 di Ceccano, particella n. 52 sub. 1, graffata con particella n. 236.

Si precisa che la planimetria catastale risultante in atti non è conforme allo stato di fatto, in quanto, riporta delle aperture non più esistenti, la porta d'ingresso indicata è stata trasformata in finestra e l'accesso spostato sul vano scala dove è invece segnata una finestra, manca il w.c. realizzato nel sottoscala e non è presente la dispensa; la planimetria inoltre comprende l'area esterna rappresentata dalla particella n. 236 che in parte è occupata dal vano scala comune. La mappa catastale riporta il numero della particella 52 seguito dal simbolo #, ciò indica che non risulta presentato il relativo Tipo Mappale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/04/2022.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Luciani Fabiola

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA DOMENICO MISSERVILLE N. 10, PIANO 2

Trattasi di appartamento residenziale al piano secondo di un fabbricato di due piani composto complessivamente da tre unità immobiliari residenziali. L'immobile è con struttura in muratura e solai in latero cemento. L'unità immobiliare è sita in Ceccano (FR), via Domenico Misserville n. 10, zona semi centrale del



comune di Ceccano ed è intestata all'esecutato **** Omissis ****; nel N.C.E.U. è censita al foglio 64 di Ceccano, particella n. 52 sub. 3.

Si precisa che la planimetria catastale risultante in atti è conforme allo stato di fatto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/04/2022.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Luciani Fabiola

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** 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'unità immobiliare confina il vano scala, con il subalterno n. 2, la corte comune distinta in mappa con la particella n. 238 e con il fabbricato in aderenza distinto con il n. 53.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,35 mq	51,10 mq	1,00	40,88 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				40,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare può essere considerata un monolocale, essendo costituita da un unico ampio ambiente con angolo nel quale sono presenti gli impianti a servizio della cucina, oltre una dispensa e un w.c. ricavato nel sottoscala. L'altezza utile è inferiore a quanto indicato dalle vigenti norme igienico sanitarie, risulta di ml 2,40 per gli ambienti residenziali invece dei previsti ml 2,70 e per il w.c. ml 1,64 invece dei previsti ml 2,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1978 al 09/11/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 52, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 0,15 Piano T Graffato 236
Dal 09/11/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 52, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 0,15 Piano T Graffato 236
Dal 01/01/1992 al 10/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 52, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 74,37 Piano T Graffato 236
Dal 10/07/1993 al 20/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 52, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 74,37 Piano T Graffato 236
Dal 20/07/2010 al 22/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 52, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2



		Rendita € 74,37 Piano T Graffato 236
Dal 22/09/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 52, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 74,37 Piano T Graffato 236
Dal 09/11/2015 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 64, Part. 52, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 90 mq Rendita € 74,37 Piano T Graffato 236

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	52	1		A4	3	2	51 mq	74,37 €	T	236

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto. Essa presenta difformità, nella suddivisione interna, nelle aperture, non riporta il w.c. ricavato nel sottoscala, non riporta l'area esterna contraddistinta dalla particella graffata 236 che oltretutto è in parte occupata dal vano scala non riportato in mappa.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare, per la ridotta altezza utile dei vani, non presenta le caratteristiche previste dalla vigenti norme igienico sanitarie per l'agibilità.

E' da correggere la nota di trascrizione formalità n. 11210 del 28/07/2010 per quanto riguarda le quote trasferite,

**** Omissis **** e **** Omissis ****, rispettivamente per 5/6 e 1/6 della piena proprietà.



STATO CONSERVATIVO

L'intero fabbricato è, secondo la documentazione estratta dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, in muratura ordinaria e solai in latero-cemento. La copertura è a semi padiglione con orditura in legno e sovrastante manto di tegole laterizie. Il progetto rilasciato per la costruzione è del 1968 e presenta alcuni muri portanti che non sono stati realizzati. Tra la documentazione estratta vi è anche un certificato di collaudo statico a firma di tecnico abilitato, datato 16/09/1980 che attesta l'idoneità statica dell'immobile. Il piano terra risulta in muratura di pietrame, i piani superiori in blocchi di tufo. L'unità immobiliare è stata rinvenuta libera. Lo stato di conservazione è mediocre per i locali residenziali, scadente per il w.c.

PARTI COMUNI

Catastalmente risulta comune all'intero fabbricato la corte distinta con il mappale n. 238 del foglio 64 di Ceccano.

Di fatto il vano la scala è in parte comune ad entrambe le unità immobiliari pignorate; l'unità immobiliare facente parte di questo lotto ha l'ingresso dal vano scala e nel sottoscala si trova ubicato l'unico angusto w.c. che ne è a servizio. La scala, altresì, serve per raggiungere il piano secondo, dove è ubicata l'altra unità immobiliare staggita che forma il lotto n. 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato è in muratura ordinaria e solai in latero-cemento. Il piano terra risulta in muratura di pietrame, i piani superiori in blocchi di tufo. L'altezza utile è di ml 2,40 per i vani e ml 1,64 per il w.c.; entrambi le altezze sono inferiori alle minime previste dalle vigenti norme igienico sanitarie e pertanto l'appartamento non presenta i requisiti di abitabilità.

I pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento, fino ad una certa altezza, delle pareti del c.d. angolo cottura e della dispensa.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato, vetro singolo e persiane ad ante.

L'impianto elettrico è sottotraccia e privo di alimentazione.

L'impianto termico è con tubi in rame e radiatori in alluminio ed è privo della caldaia.

Le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate; presentano diversi danni alle finiture causati dalla rimozione di immobili e rivestimenti paraspigoli.

La scala, che rappresenta anche l'androne per l'unità immobiliare di che trattasi, è pavimentata e rivestita in granito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è priva di persone e cose.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1977 al 03/12/1977	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Seraschi	03/12/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/01/1978		49
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	19/12/1977	9352			
Dal 03/12/1977 al 20/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Seraschi	03/12/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	02/01/1978		51
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	19/12/1977	6352			
Dal 20/07/2010 al 22/09/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Garofalo di Roma	20/07/2010	100145	17713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/07/2010	16535	12210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate Roma 2	22/07/2010	18896	1T		
Dal 22/09/2015 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Notaio Camillo Verde di Monterotondo	22/09/2015	40392	28598
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Frsoinone	28/09/2015	15364	12122
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Roma 3	24/09/2015	22939	1T

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.

Si ravvisa un errore nella nota di trascrizione formalità n. 11210 del 28/07/2010 per quanto riguarda le quote trasferite

da **** Omissis **** e **** Omissis ****. Tale nota è relativa all'atto di compravendita del 20/07/2010 redatto dal notaio Aldo Garofalo. In detto rogito viene specificato che la proprietà viene venduta per 5/6 da **** Omissis **** e per 1/6 dalla moglie **** Omissis ****, la trascrizione riporta, invece, per ognuno la quota di 1/2 della piena proprietà.

La nota di trascrizione formalità n. 51 del 02/01/1978, benché l'acquisto della quota di 1/3 della nuda proprietà dei beni di cui trattasi, sia stato fatto da **** Omissis **** in regime della comunione legale dei beni con il coniuge **** Omissis ****, non contempla quest'ultima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
 Iscritto a Frosinone il 28/07/2010
 Reg. gen. 16536 - Reg. part. 3050
 Quota: 1/1
 Importo: € 297.600,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 148.800,00
Interessi: € 148.000,00
Percentuale interessi: 2,609 %
Rogante: Not. Aldo Garofalo
Data: 20/07/2010
N° repertorio: 100146
N° raccolta: 17714

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 15/11/2017
Reg. gen. 17962 - Reg. part. 13858
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 11/01/2021
Reg. gen. 215 - Reg. part. 185
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ceccano è stata estratta documentazione comprovante che in data 30/08/1968 agli allora proprietari **** Omissis **** è stato rilasciato il N.O. n. 8210 per l'esecuzione di lavori edili. Il grafico allegato è per dimensioni e sagoma pressoché conforme allo stato di fatto, si nutrono dubbi sulla destinazione d'uso del piano terra e dell'unità immobiliare in esame. Nel predetto grafico la pianta del piano terra non è riportata e in uno dei prospetti, al predetto piano, sono presenti due aperture di dimensioni maggiori rispetto alle altre, forse carrabili. Tenuto conto che per prassi si ritengono legittime le destinazioni d'uso in essere prima dell'entrata in vigore della L. 10 del 01/10/1977, c.d. "Legge Bucalossi", considerato che l'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. con l'attuale destinazione dal 03/03/1978 e la planimetria in atti reca la data del 28/11/1977, si ritiene verosimile che la destinazione residenziale sia precedente l'anzidetta data del 01/10/1977. Per l'altezza utile non regolamentare e per le altre difformità nella disposizione interna, si ritiene applicabile una decurtazione del valore del lotto meglio descritta nella successiva stima.

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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, 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'unità immobiliare confina con, il vano scala, il subalterno n. 2 e con il fabbricato in aderenza distinto in mappa con il n. 53.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,07 mq	103,07 mq	1,00	103,07 mq	2,85 m	2°



Balcone scoperto	9,68 mq	9,68 mq	0,25	2,42 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				105,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 64, Part. 52, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale , mq Rendita € 0,45 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 10/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 64, Part. 52, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale , mq Rendita € 216,91 Piano 2
Dal 10/07/1993 al 20/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 52, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 216,91 Piano 2
Dal 20/07/2010 al 22/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 64, Part. 52, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale , mq Rendita € 216,91 Piano 2
Dal 22/09/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 64, Part. 52, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Superficie catastale , mq Rendita € 216,91 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 64, Part. 52, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 216,91 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
	64	52	3		A4	4	5	90 mq	216,91 €	2	

PRECISAZIONI

E' da correggere la nota di trascrizione formalità n. 11210 del 28/07/2010 per quanto riguarda le quote trasferite,

**** Omissis **** e **** Omissis ****, rispettivamente per 5/6 e 1/6 della piena proprietà.

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale ma differisce, sia per la distribuzione interna, sia per la presenza di un balcone, dal progetto allegato al Nulla Osta per lavori edili prot. n. 8210 rilasciato dal Comune di Ceccano in data 30/08/1968.

Nonostante le predette difformità, l'unità immobiliare di cui trattasi è stata dichiarata abitabile con autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceccano in data 16/10/1981.

STATO CONSERVATIVO

L'intero fabbricato è, secondo la documentazione estratta dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, in muratura ordinaria e solai in latero-cemento. Il progetto rilasciato per la costruzione è del 1968 e presenta alcuni muri portanti che non sono stati realizzati. Tra la documentazione estratta vi è anche un certificato di collaudo statico a firma di tecnico abilitato, datato 16/09/1980 che attesta l'idoneità statica dell'immobile. Il piano terra risulta in muratura di pietrame, i piani superiori in blocchi di tufo. L'unità immobiliare è stata rinvenuta libera. Lo stato di conservazione è normale. Le tipologie dei materiali di finitura fanno ipotizzare il periodo di realizzazione, tra la fine degli anni settanta e l'inizio anni ottanta.

PARTI COMUNI

Catastralmente risulta comune all'intero fabbricato la corte distinta con il mappale n. 238 del foglio 64 di Ceccano.

Di fatto il vano la scala è in parte comune ad entrambe le unità immobiliari pignorate; l'unità immobiliare facente parte di questo lotto si raggiunge esclusivamente dalla scala che, però, al piano terra ospita l'ingresso ed il w.c. dell'unità immobiliare oggetto del lotto n. 1; il predetto w.c. si trova sotto il primo pianerottolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato è in muratura ordinaria e solai in latero-cemento. Il piano terra risulta in muratura di pietrame, i piani superiori in blocchi di tufo. La copertura è a semi padiglione con orditura in legno e sovrastante manto di tegole laterizie. L'accesso dalla strada si esplica per mezzo di un cancelletto che immette



in una piccola corte comune in catasto distinta con il mappale n. 238

L'appartamento in esame è composto da, ingresso, cucina abitabile, un soggiorno, due camere ed un bagno.

I pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento, fino ad una certa altezza, delle pareti della cucina e del bagno.

Gli infissi sono in legno, con vetro singolo e avvolgibili in plastica.

L'impianto elettrico è sottotraccia, privo di alimentazione.

L'impianto termico è con tubi in rame e radiatori in alluminio ed è mancante della caldaia, che, come indicato da uno dei titolari della porzione di proprietà di terzi estranei alla procedura esecutiva, era ubicata all'interno di un locale comune seminterrato confinante con via D. Misserville. Nello stesso locale sono installate le centrali idriche dell'intero stabile.

Le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate; il portoncino d'ingresso è in legno così come le porte interne.

La scala è rivestita in granito e la ringhiera parapetto è in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è priva di persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1977 al 03/12/1977	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Seraschi	03/12/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/01/1978		49
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	19/12/1977	9352			
Dal 03/12/1977 al 20/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Seraschi	03/12/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	02/01/1978		51
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	19/12/1977	6352	
Dal 20/07/2010 al 22/09/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Garofalo di Roma	20/07/2010	100145	17713
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/07/2010	16535	12210
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate Roma 2	22/07/2010	18896	1T
Dal 22/09/2015 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Camillo Verde di Monterotondo	22/09/2015	40392	28598
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frsoinone	28/09/2015	15364	12122
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Roma 3	24/09/2015	22939	1T

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.

Si ravvisa un errore nella nota di trascrizione formalità n. 11210 del 28/07/2010 per quanto riguarda le quote trasferite



da **** Omissis **** e **** Omissis ****. Tale nota è relativa all'atto di compravendita del 20/07/2010 redatto dal notaio Aldo Garofalo. In detto rogito viene specificato che la proprietà viene venduta per 5/6 da **** Omissis **** e per 1/6 dalla moglie **** Omissis ****, la trascrizione riporta, invece, per ognuno la quota di 1/2 della piena proprietà.

La nota di trascrizione formalità n. 51 del 02/01/1978, benché l'acquisto della quota di 1/3 della nuda proprietà dei beni di cui trattasi, sia stato fatto da **** Omissis **** in regime della comunione legale dei beni con il coniuge **** Omissis ****, non contempla quest'ultima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 28/07/2010
Reg. gen. 16536 - Reg. part. 3050
Quota: 1/1
Importo: € 297.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 148.800,00
Interessi: € 148.000,00
Percentuale interessi: 2,609 %
Rogante: Not. Aldo Garofalo
Data: 20/07/2010
N° repertorio: 100146
N° raccolta: 17714

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 15/11/2017
Reg. gen. 17962 - Reg. part. 13858
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 11/01/2021
Reg. gen. 215 - Reg. part. 185
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ceccano è stata estratta documentazione comprovante che in data 30/08/1968 agli allora proprietari **** Omissis **** è stato rilasciato il N.O. n. 8210 per l'esecuzione di lavori edili. Il grafico allegato è per dimensioni e sagoma pressoché conforme allo stato di fatto, eccezione fatta per il balcone, non previsto e per alcuni muri portanti non realizzati.

Nonostante le predette difformità, l'unità immobiliare di cui trattasi è stata dichiarata abitabile con autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceccano in data 16/10/1981.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati formati tenendo conto della autonomia catastale della unità immobiliari pignorate.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano T
Trattasi di mini appartamento al piano terra di un fabbricato di due piani composto complessivamente da tre unità immobiliari residenziali. L'intero stabile è con struttura in muratura e solai in latero cemento. L'unità immobiliare è sita in Ceccano (FR), via Domenico Misserville n. 10, in zona semi centrale del comune di Ceccano ed è intestata all'esecutato **** Omissis ****; nel N.C.E.U. è censita al foglio 64 di Ceccano, particella n. 52 sub. 1, graffata con particella n. 236. Si precisa che la planimetria catastale risultante in atti non è conforme allo stato di fatto, in quanto, riporta delle aperture non più esistenti, la porta d'ingresso indicata è stata trasformata in finestra e l'accesso spostato sul vano scala dove è invece segnata una finestra, manca il w.c. realizzato nel sottoscala e non è presente la dispensa; la planimetria inoltre comprende l'area esterna rappresentata dalla particella n. 236 che in parte è occupata dal vano scala comune. La mappa catastale riporta il numero della particella 52 seguito dal simbolo #, ciò indica che non risulta presentato il relativo Tipo Mappale.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 52, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 236

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

Valore di stima del bene: € 25.754,40

La valutazione scaturisce da un'indagine volta ad accertare i prezzi praticati nel mercato immobiliare della zona per immobili con caratteristiche simili, nonché i valori di compravendita riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. Essa tiene conto, inoltre, dello stato di conservazione e manutenzione, delle superfici lorde computate come da normativa fino allo spessore massimo dei muri di cm 60, delle rifiniture, dell'ubicazione e di ogni altro elemento utile e concorrente alla determinazione del valore stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano T	40,88 mq	630,00 €/mq	€ 25.754,40	100,00%	€ 25.754,40
				Valore di stima:	€ 25.754,40

Valore di stima: € 25.754,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per altezza inferiore a quella regolamentare e sistemazione catastale	15,00	%

Valore finale di stima: € 21.891,24

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano 2
Trattasi di appartamento residenziale al piano secondo di un fabbricato di due piani composto complessivamente da tre unità immobiliari residenziali. L'immobile è con struttura in muratura e solai in latero cemento. L'unità immobiliare è sita in Ceccano (FR), via Domenico Misserville n. 10, zona semi centrale del comune di Ceccano ed è intestata all'esecutato **** Omissis ****; nel N.C.E.U. è censita al foglio 64 di Ceccano, particella n. 52 sub. 3. Si precisa che la planimetria catastale risultante in atti è conforme allo stato di fatto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 52, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.941,00
La valutazione scaturisce da un'indagine volta ad accertare i prezzi praticati nel mercato immobiliare della zona per immobili con caratteristiche simili, nonché i valori di compravendita riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. Essa tiene conto, inoltre, dello stato di conservazione e manutenzione, delle superfici lorde computate come da normativa fino allo spessore massimo dei muri



di cm 60, delle rifiniture, dell'ubicazione e di ogni altro elemento utile e concorrente alla determinazione del valore stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano 2	105,49 mq	900,00 €/mq	€ 94.941,00	100,00%	€ 94.941,00
				Valore di stima:	€ 94.941,00

Valore di stima: € 94.941,00

Valore finale di stima: € 94.941,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Catastalmente l'unità immobiliare al piano terra, oggetto del lotto n. 1, così come la sagoma in mappa dell'intero fabbricato, andrebbero ridefinite, poiché non corrispondenti allo stato di fatto.

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.

Alatri, li 03/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sabellico Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di provenienza nel ventennio
- ✓ Altri allegati - Nulla Osta per lavori edili del 30/08/1968



- ✓ N° 3 Altri allegati - Progetto rilasciato, Collaudo, Abitabilità x lotto n. 2
- ✓ Ortofoto - Ortofoto della zona d'ubicazione degli immobili
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborati grafici
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - Planimetria catastale lotto 1, non corrispondente allo stato di fatto
- ✓ Visure e schede catastali - Planimetria lotto n. 2
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ Visure e schede catastali - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Richieste effettuate nell'espletamento dell'incarico
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni e verbali di sopralluogo.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano T
Trattasi di mini appartamento al piano terra di un fabbricato di due piani composto complessivamente da tre unità immobiliari residenziali. L'intero stabile è con struttura in muratura e solai in latero cemento. L'unità immobiliare è sita in Ceccano (FR), via Domenico Misserville n. 10, in zona semi centrale del comune di Ceccano ed è intestata all'esecutato **** Omissis ****; nel N.C.E.U. è censita al foglio 64 di Ceccano, particella n. 52 sub. 1, graffata con particella n. 236. Si precisa che la planimetria catastale risultante in atti non è conforme allo stato di fatto, in quanto, riporta delle aperture non più esistenti, la porta d'ingresso indicata è stata trasformata in finestra e l'accesso spostato sul vano scala dove è invece segnata una finestra, manca il w.c. realizzato nel sottoscala e non è presente la dispensa; la planimetria inoltre comprende l'area esterna rappresentata dalla particella n. 236 che in parte è occupata dal vano scala comune. La mappa catastale riporta il numero della particella 52 seguito dal simbolo #, ciò indica che non risulta presentato il relativo Tipo Mappale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 52, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 236 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 21.891,24

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano 2
Trattasi di appartamento residenziale al piano secondo di un fabbricato di due piani composto complessivamente da tre unità immobiliari residenziali. L'immobile è con struttura in muratura e solai in latero cemento. L'unità immobiliare è sita in Ceccano (FR), via Domenico Misserville n. 10, zona semi centrale del comune di Ceccano ed è intestata all'esecutato **** Omissis ****; nel N.C.E.U. è censita al foglio 64 di Ceccano, particella n. 52 sub. 3. Si precisa che la planimetria catastale risultante in atti è conforme allo stato di fatto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 52, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 94.941,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.891,24

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 52, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 236	Superficie	40,88 mq
Stato conservativo:	L'intero fabbricato è, secondo la documentazione estratta dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, in muratura ordinaria e solai in latero-cemento. La copertura è a semi padiglione con orditura in legno e sovrastante manto di tegole laterizie. Il progetto rilasciato per la costruzione è del 1968 e presenta alcuni muri portanti che non sono stati realizzati. Tra la documentazione estratta vi è anche un certificato di collaudo statico a firma di tecnico abilitato, datato 16/09/1980 che attesta l'idoneità statica dell'immobile. Il piano terra risulta in muratura di pietrame, i piani superiori in blocchi di tufo. L'unità immobiliare è stata rinvenuta libera. Lo stato di conservazione è mediocre per i locali residenziali, scadente per il w.c.		
Descrizione:	Trattasi di mini appartamento al piano terra di un fabbricato di due piani composto complessivamente da tre unità immobiliari residenziali. L'intero stabile è con struttura in muratura e solai in latero cemento. L'unità immobiliare è sita in Ceccano (FR), via Domenico Misserville n. 10, in zona semi centrale del comune di Ceccano ed è intestata all'esecutato **** Omissis ****; nel N.C.E.U. è censita al foglio 64 di Ceccano, particella n. 52 sub. 1, graffata con particella n. 236. Si precisa che la planimetria catastale risultante in atti non è conforme allo stato di fatto, in quanto, riporta delle aperture non più esistenti, la porta d'ingresso indicata è stata trasformata in finestra e l'accesso spostato sul vano scala dove è invece segnata una finestra, manca il w.c. realizzato nel sottoscala e non è presente la dispensa; la planimetria inoltre comprende l'area esterna rappresentata dalla particella n. 236 che in parte è occupata dal vano scala comune. La mappa catastale riporta il numero della particella 52 seguito dal simbolo #, ciò indica che non risulta presentato il relativo Tipo Mappale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.941,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Domenico Misserville n. 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 52, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	105,49 mq
Stato conservativo:	L'intero fabbricato è, secondo la documentazione estratta dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, in muratura ordinaria e solai in latero-cemento. Il progetto rilasciato per la costruzione è del 1968 e presenta alcuni muri portanti che non sono stati realizzati. Tra la documentazione		



	estratta vi è anche un certificato di collaudo statico a firma di tecnico abilitato, datato 16/09/1980 che attesta l'idoneità statica dell'immobile. Il piano terra risulta in muratura di pietrame, i piani superiori in blocchi di tufo. L'unità immobiliare è stata rinvenuta libera. Lo stato di conservazione è normale. Le tipologie dei materiali di finitura fanno ipotizzare il periodo di realizzazione, tra la fine degli anni settanta e l'inizio anni ottanta.
Descrizione:	Trattasi di appartamento residenziale al piano secondo di un fabbricato di due piani composto complessivamente da tre unità immobiliari residenziali. L'immobile è con struttura in muratura e solai in latero cemento. L'unità immobiliare è sita in Ceccano (FR), via Domenico Misserville n. 10, zona semi centrale del comune di Ceccano ed è intestata all'esecutato **** Omissis ****; nel N.C.E.U. è censita al foglio 64 di Ceccano, particella n. 52 sub. 3. Si precisa che la planimetria catastale risultante in atti è conforme allo stato di fatto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA DOMENICO MISSERVILLE N. 10,
PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 28/07/2010
Reg. gen. 16536 - Reg. part. 3050
Quota: 1/1
Importo: € 297.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 148.800,00
Interessi: € 148.000,00
Percentuale interessi: 2,609 %
Rogante: Not. Aldo Garofalo
Data: 20/07/2010
N° repertorio: 100146
N° raccolta: 17714

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 15/11/2017
Reg. gen. 17962 - Reg. part. 13858
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 11/01/2021
Reg. gen. 215 - Reg. part. 185
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA DOMENICO MISSERVILLE N. 10,
PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 28/07/2010
Reg. gen. 16536 - Reg. part. 3050
Quota: 1/1



Importo: € 297.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 148.800,00
Interessi: € 148.000,00
Percentuale interessi: 2,609 %
Rogante: Not. Aldo Garofalo
Data: 20/07/2010
N° repertorio: 100146
N° raccolta: 17714

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 15/11/2017
Reg. gen. 17962 - Reg. part. 13858
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 11/01/2021
Reg. gen. 215 - Reg. part. 185
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

