

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sabellico Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.300,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 19/10/2023, 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** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Madonna delle Grazie, 44, piano T-1 (Coord. Geografiche: N 41,560194; E 13,338537)

DESCRIZIONE

Trattasi di una modesta porzione di fabbricato per civile abitazione di costruzione remota, composta al piano terra da una cucina, una stanza da letto e un bagno, questi due ambienti sono stati ricavati dal cambio di destinazione d'uso di una cantina. Completano il piano terra, una veranda e un sottoscala entrambi abusivi e da demolire perché insanabili. Il cambio di destinazione da non residenziale a residenziale della precedente cantina può essere regolarizzato presentando al Comune di Ceccano un SCIA in sanatoria. Gli oneri, della sanatoria, della variazione catastale e di demolizione sono a carico dell'aggiudicatario; i relativi costi previsti verranno detratti dal valore di stima. Il piano primo, composto da un ampio ingresso, un bagno, una camera ed un terrazzino si raggiunge attraverso una scala esterna. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 34 di Ceccano, mappale n. 91 subalterno 3, di proprietà di **** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Madonna delle Grazie, 44, piano T-1

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)

Dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Ceccano, l'esecutata **** Omissis **** risulta di stato civile Nubile.

CONFINI

L'immobile confina, da un lato con il mappale n. 1524, su due lati con la corte comune distinta dal sub. 1 dello stesso mappale e per un ulteriore lato è in aderenza al subalterno 2, sempre del medesimo mappale 91.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,35 mq	43,40 mq	1	43,40 mq	2,85 m	Terra
Abitazione	31,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				80,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile comprende inoltre al piano terra, una veranda adibita a soggiorno ed un sottoscala integrato nella stanza da letto, abusivi ed insanabili da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1998 al 30/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 34, Part. 91, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 111,55 Piano T-1



Dal 30/06/1998 al 30/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 34, Part. 91, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 111,55 Piano T-1
Dal 30/06/1998 al 09/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 34, Part. 91, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 111,55 Piano T-1
Dal 09/11/2003 al 01/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 34, Part. 91, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 111,55 Piano T-1
Dal 01/06/2005 al 19/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 34, Part. 91, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 111,55 Piano T-1
Dal 19/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 34, Part. 91, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 111,55 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 08/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 34, Part. 91, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 77 mq Rendita € 111,55 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	91	3		A4	3	3	77 mq	111,55 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



La planimetria catastale in atti non è corrispondente allo stato dei luoghi. La cantina è stata divisa e trasformata in una stanza da letto ed un bagno, le aperture sono in parte state modificate. Il cambio di destinazione d'uso, le modifiche interne e quelle su alcune aperture sono abusive ma possono, anzi devono essere regolarizzate cura e spese dell'aggiudicatario presentando al Comune di Ceccano una SCIA in sanatoria. I costi di tale procedimento, compresa la conseguente variazione catastale saranno detratti dal valore di stima.

PRECISAZIONI

Gli abusi edilizi riscontrati nell' immobile così come descritti in precedenza sono da risolvere, parte con una sanatoria e parte con la demolizione. Gli oneri della sanatoria, della variazione catastale e di demolizione sono a carico dell'aggiudicatario; i relativi costi previsti verranno detratti dal valore di stima.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di costruzione remota, si presenta in mediocri condizioni sebbene abbia ricevuto abbastanza di recente una parziale sistemazione. La struttura è in muratura a duplice elevazione ed i solai sono in latero cemento; la copertura a falde era originariamente con, timpani in muratura e orditura in legno con sovrastante manto di tegole in laterizio, attualmente è stata "sommariamente" sormontata da pannelli tipo "isopan"; anche la scala esterna è stata coperta con pannelli dello stesso tipo fissati su struttura aggettante dalla parete.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di vecchia costruzione, si presenta in mediocri condizioni, sebbene abbia ricevuto abbastanza di recente una parziale sistemazione. La struttura è in muratura a duplice elevazione ed i solai sono in latero cemento; la copertura a due falde era originariamente con, timpani in muratura e orditura in legno con sovrastante manto di tegole in laterizio, attualmente è stata "sommariamente" sormontata da pannelli tipo "isopan"; anche la scala esterna è stata coperta con pannelli dello stesso tipo fissati su struttura aggettante dalla parete. Le rifiniture interne sono normali ed i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti dei bagni sono maiolicate fino ad una certa altezza. Il bagno del piano primo presenta accentuate infiltrazioni, quasi sicuramente di natura meteorica e provenienti dall'adiacente porzione di fabbricato di proprietà di terzi che versa e in stato di abbandono. Gli infissi sono parte in legno e parte in alluminio anodizzato. Il riscaldamento avviene per mezzo di una termostufa a pellets.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** Ella risulta residente nell'immobile come dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Ceccano il 14/11/2023.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1996 al 30/06/1998	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raponi Francesco	22/05/1996	14116	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	10/06/1996	8074	6240
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/1998 al 30/06/1998	**** Omissis ****	RETTIFICA ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Seraschi Pio	30/06/1998	19276	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	17/07/1998	11479	9491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/1998 al 19/06/2009	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Seraschi Pio	30/06/1998	19276	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	17/07/1998	11483	9495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2009 al 08/02/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO JANNITTI PIROMALLO	19/06/2009	97080	23554



		RODOLFO			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei RR.II. di Frosinone	30/06/2009	16501	12523
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 09/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Frosinone il 30/06/2009
Reg. gen. 16502 - Reg. part. 12523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 11/05/2023
Reg. gen. 9506 - Reg. part. 6884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile ricade in zona BR (completamento in zone agricole) del vigente P.R.G. del Comune di Ceccano. Nelle zone BR è ammesso un ampliamento, per adeguamento igienico sanitario, dei fabbricati esistenti nei limiti del 10% della cubatura esistente e comunque entro il massimo di metri cubi 60. L'ampliamento realizzato senza titolo, supera i predetti limiti, ragione per cui gli abusi che hanno determinato incrementi volumetrici, indicati con coloritura rossa nella tavola 4 degli allegati grafici, non possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e pertanto dovranno essere demoliti dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Secondo l'attestato prot. n. 2274/2024, rilasciato dall'Ufficio Urbanistica Comune di Ceccano, il 30.01.2024 a riscontro della richiesta di accesso ad atti amministrativi trasmessa dallo scrivente a mezzo P.E.C. il 30.11.2023, per l'unità immobiliare in questione, non risultano presentate pratiche edilizie o condoni.

L'immobile risulta, edificato in data anteriore al 01/09/1967 e in virtù del predetto attestato, modificato senza titolo successivamente alla data del 19/06/2009; tale data è quella dell'acquisto effettuato dall'esecutata.

Le modifiche sono emerse confrontando lo stato di fatto, riportato nella tavola 4 degli elaborati grafici allegati alla presente relazione di stima e la planimetria catastale, in atti dal 09/07/1986.

Nella predetta tavola sono indicati, con coloritura rossa incrementi volumetrici che non possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e pertanto dovranno essere demoliti dall'aggiudicatario a propria cura e spese, e con coloritura azzurra, ambienti che hanno subito il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale; questi ultimi possono essere regolarizzati presentando una SCIA in sanatoria. Anche tale adempimento di regolarizzazione sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Madonna delle Grazie, 44, piano T-1
Trattasi di una modesta porzione di fabbricato per civile abitazione di costruzione remota, composta al piano terra da una cucina, una stanza da letto e un bagno, questi due ambienti sono stati ricavati dal cambio di destinazione d'uso di una cantina. Completano il piano terra, una veranda e un sottoscala entrambi abusivi e da demolire perché insanabili. Il cambio di destinazione da non residenziale a residenziale della precedente cantina può essere regolarizzato presentando al Comune di Ceccano un SCIA in sanatoria. Gli oneri, della sanatoria, della variazione catastale e di demolizione sono a carico dell'aggiudicatario; i relativi costi previsti verranno detratti dal valore di stima. Il piano primo, composto da un ampio ingresso, un bagno, una camera ed un terrazzino si raggiunge attraverso una scala esterna. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 34 di Ceccano, mappale n. 91 subalterno 3, di proprietà di **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 91, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 60.300,00

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, 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 - Fabbricato civile Ceccano (FR) - via Madonna delle Grazie, 44, piano T-1	80,40 mq	750,00 €/mq	€ 60.300,00	100,00%	€ 60.300,00
				Valore di stima:	€ 60.300,00

Valore di stima: € 60.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione opere abusive e smaltimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta	2500,00	€
Regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso della ex cantina non residenziale in residenziale	4500,00	€

Valore finale di stima: € 53.300,00

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

Ad essa sono stati detratti i costi per le demolizioni e regolarizzazioni già indicate, che sono a completo carico dell'aggiudicatario.

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 16/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborati grafici
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di proprietà
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota del Comune risposta ad accesso ad atti
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza eseguita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato civile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richieste effettuate nell'espletamento incarico
- ✓ Altri allegati - Comunicazione di sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Madonna delle Grazie, 44, piano T-1
Trattasi di una modesta porzione di fabbricato per civile abitazione di costruzione remota, composta al piano terra da una cucina, una stanza da letto e un bagno, questi due ambienti sono stati ricavati dal cambio di destinazione d'uso di una cantina. Completano il piano terra, una veranda e un sottoscala entrambi abusivi e da demolire perché insanabili. Il cambio di destinazione da non residenziale a residenziale della precedente cantina può essere regolarizzato presentando al Comune di Ceccano un SCIA in sanatoria. Gli oneri, della sanatoria, della variazione catastale e di demolizione sono a carico dell'aggiudicatario; i relativi costi previsti verranno detratti dal valore di stima. Il piano primo, composto da un ampio ingresso, un bagno, una camera ed un terrazzino si raggiunge attraverso una scala esterna. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 34 di Ceccano, mappale n. 91 subalterno 3, di proprietà di **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 91, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona BR (completamento in zone agricole) del vigente P.R.G. del Comune di Ceccano. Nelle zone BR è ammesso un ampliamento, per adeguamento igienico sanitario, dei fabbricati esistenti nei limiti del 10% della cubatura esistente e comunque entro il massimo di metri cubi 60. L'ampliamento realizzato senza titolo, supera i predetti limiti, ragione per cui gli abusi che hanno determinato incrementi volumetrici, indicati con coloritura rossa nella tavola 4 degli allegati grafici, non possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e pertanto dovranno essere demoliti dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

Prezzo base d'asta: € 53.300,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.300,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - via Madonna delle Grazie, 44, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 91, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	80,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile, di costruzione remota, si presenta in mediocri condizioni sebbene abbia ricevuto abbastanza di recente una parziale sistemazione. La struttura è in muratura a duplice elevazione ed i solai sono in latero cemento; la copertura a falde era originariamente con, timpani in muratura e orditura in legno con sovrastante manto di tegole in laterizio, attualmente è stata "sommariamente" sormontata da pannelli tipo "isopan"; anche la scala esterna è stata coperta con pannelli dello stesso tipo fissati su struttura aggettante dalla parete.		
Descrizione:	Trattasi di una modesta porzione di fabbricato per civile abitazione di costruzione remota, composta al piano terra da una cucina, una stanza da letto e un bagno, questi due ambienti sono stati ricavati dal cambio di destinazione d'uso di una cantina. Completano il piano terra, una veranda e un sottoscala entrambi abusivi e da demolire perché insanabili. Il cambio di destinazione da non residenziale a residenziale della precedente cantina può essere regolarizzato presentando al Comune di Ceccano un SCIA in sanatoria. Gli oneri, della sanatoria, della variazione catastale e di demolizione sono a carico dell'aggiudicatario; i relativi costi previsti verranno detratti dal valore di stima. Il piano primo, composto da un ampio ingresso, un bagno, una camera ed un terrazzino si raggiunge attraverso una scala esterna. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 34 di Ceccano, mappale n. 91 subalterno 3, di proprietà di **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** Ella risulta residente nell'immobile come dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Ceccano il 14/11/2023.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Frosinone il 30/06/2009
Reg. gen. 16502 - Reg. part. 12523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 11/05/2023
Reg. gen. 9506 - Reg. part. 6884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

