
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Polletta Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 10/01/2024, il sottoscritto Geom. Polletta Paolo, con studio in Via Casilina Sud, 162 - 03013 - Ferentino (FR), email paolopolletta@libero.it, PEC paolo.polletta@geopec.it, Tel. 0775 395369, Fax 0775 5397883, 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 DEL PURGATORIO N 13, piano primo (Coord. Geografiche: 41.569377 13.336138)

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà, appartamento piano rialzato (catastalmente piano primo) costituito da ingresso, cucina/soggiorno, letto, bagno e disimpegno, ripostiglio, con accesso esclusivo dalla pubblica via, mezzo scala esterna.

Unità immobiliare, ubicato nel fabbricato costituito da piano terra, piano primo (rialzato), piano secondo, copertura a terrazzo, parti comuni in scarso stato di manutenzione; ogni unità immobiliare ha ingresso indipendente dalla pubblica via.

Immobile ubicato in zona centrale, commercialmente ottimo, accessibile esclusivamente a piedi.

Internamente unità immobiliare in pessimo stato di manutenzione con impianti danneggiati, occorrenti di manutenzione straordinaria prima dell'utilizzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

I sottoscritto CTU unitamente al custode dott. Emilio Zaccari, si ricava nel sito ove immobile, dopo rituali avvisi, in loco presente Avv De Robertis curatore eredità giacente Tiberia Diego;

Al momento del sopralluogo, unità immobiliare risultava accessibile, nell'immobile non presente né arredamento né persone, ad ultimazione del rilievo si provveduto alla chiusura con le chiavi nelle mani del custode.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - VIA DEL PURGATORIO N 13, piano primo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificato notarile redatto, ai sensi dell'art 567 c.p.c., Notaio dott.ssa Maria LANDOLFO in data 25/05/2023.

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)

Si precisa che risulta trascritta formalità R.P. 16837, R.G. 22053 del 21/11/2023, atto amministrativo atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 13/11/2023 repertorio 479163/88888, contro: **** Omissis ****, per diritti di piena proprietà; a favore: **** Omissis ****, piena proprietà, bene appartamento sito in Ceccano (FR) foglio 66 mappale 77 sub 3.

CONFINI

Unità immobiliare confinante con mappale 80 per due lati strada, mappale 76.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	74,20 mq	1	74,20 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				74,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/2007 al 24/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU , Part. 77, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 110,26 Piano primo
Dal 24/02/2011 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU , Part. 77, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 110,26 Piano PRIMO
Dal 20/03/2024 al 24/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 77, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 151,84 Piano PRIMO

Si precisa che il foglio catastale 66 e il foglio MU trattano di stesso identificativo; la denuncia di variazione del 21/12/2010 prot FR0402599 eseguita al solo scopo di inserire la corretta planimetria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	66	77	3		A4	4	3.5	70 mq	151,84 €	1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si rileva conformità tra quanto dichiarato nelle provenienze e quanto riportato nella certificazione notarile redatto ai sensi art 567 c.p.c. da Notaio dott.ssa Maria LANDOLFO in data 25/05/2023.

PATTI



Non si rileva utilizzo dell'immobile, né contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Unità immobiliare in stato inutilizzata, priva di arredi, impianti, sia elettrici che idraulici, in parte danneggiati, mediocri le rifiniture, mancante di caldaia.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni, si accede dalla pubblica via a mezzo di una scala esclusiva; uniche parti comuni strutture portanti e copertura, ove non si rilevano interventi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù passive apparenti.
Si precisa che nell'unità immobiliare non risulta attiva alcuna utenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione per due lati sud ed est liberi, presenza di ingresso e finestre; il lato nord privo di finestre; il lato ovest in aderenza con atri fabbricati;
unità immobiliare con altezza igienico-sanitaria idonea, maggiore di cm 270.

- Struttura portante in muratura;
- solai orizzontali in laterizio e CA;
- copertura a terrazzo;
- rifiniture esterne con intonaco e tinteggiatura, che necessita di manutenzione;
- infissi in metallo
- portone ingresso del tipo blindato;
- rifiniture interne del tipo civile:
 - tramezzature in muratura
 - rifiniture di pareti in malta, tranne che per il bagno e cucina ove presente ceramica;
 - soffitti in malta;
 - tinteggiatura pareti con vernici semi lavabili.
 - rifinitura della scala di ingresso in marmo.
 - attualmente impianti, sia elettrico che idraulico, danneggiati a seguito atti di vandalismo, pertanto si stima funzionalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Immobile libero e privo di arredi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1955 al 03/12/1972	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERUZZI notaio in Ceccano	14/08/1955		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	25/08/1955	2139	5233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE					
Dal 14/08/1955 al 24/01/2002	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERUZZI notaio in Ceccano	14/08/1955		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	25/08/1955	2139	5233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE					
Dal 03/12/1972 al 21/09/2004	**** Omissis ****	Successione BUCCIARELLI Felice			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FROSINONE UFFICIO DEL REGISTRO	14/09/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/10/1973	1131	8012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	05/10/1973				



Dal 24/01/2002 al 21/09/2004	**** Omissis ****	Successione per morte di COSTANZA Erilda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE FROSINONE	24/06/2002	71	670
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	18/03/2004	7309	4765
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/09/2004 al 24/02/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco RAPONI	21/09/2004	35269	14004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	08/10/2004	29298	18503
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/02/2011 al 03/11/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio SANTACROCE	24/02/2011	34101	13184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	04/03/2011	4344	3139
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/07/2017	**** Omissis ****	accettazione tacita eredita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Raponi	24/07/2017	54848	27151
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		frosinone	26/07/2017	12030	9337
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		frosinone			
Dal 03/11/2019 al 23/04/2024	**** Omissis ****	atto amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Frosinone	13/11/2023	479163	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	21/11/2023	22053	16837
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

al sig. **** Omissis **** il bene perveniva

* successione per morte di **** Omissis ****, deceduta in data 24/01/2022, denuncia di successione del 24/06/2022 n 71 vol. 670, ed accettazione tacita eredità, Notaio dott. Francesco Raponi del 24/07/2017 rep 54848/27151 trascritta a Frosinone il 27/07/2017 a n 12030/9337;

* successione per morte **** Omissis **** deceduto il 03/12/1972, denuncia del 02/09/2004 n 30 vol. 707 trascritta a Frosinone in data 07/10/2004 a nn 29235/18548.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Frosinone il 04/03/2011
Reg. gen. 4345 - Reg. part. 634
Quota: 100
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: notaio Antonio Santacroce
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 34102
N° raccolta: 13185
Note: A margine di detta iscrizione annotato Surroga N. 1259 del 28/07/2017 n 12136/1259 a favore di **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 19/05/2023
Reg. gen. 10125 - Reg. part. 7400
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **successione**
Trascritto a FROSINONE il 21/11/2023
Reg. gen. 22053 - Reg. part. 16837
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Unità immobiliare ricadente in zona definita dal PRG adottato dal comune di Ceccano Zona B - ristrutturazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Ai sensi di quanto disposto dal DPR 380/01 art 9 bis il fabbricato come dichiarato nel titolo di provenienza, atto a rogito notaio dott. Antonio Santacroce del 24/02/2011, realizzato anteriormente 01/09/1967; in detto atto si attesta la conformità in riferimento alla planimetria allegata alla denuncia di prot 402599 del 21/12/2010,



Da accertamento catastali il primo accatastamento identificato nella planimetria allegata alla variazione prot FR402599 del 21/12/2010, per rettifica planimetria.

Attualmente, rispetto alla planimetria catastale, si rilevano lievi difformità, consistenti nello spostamento di tramezzature interne. Trattando di interventi non statici, sanabili con istanza di accertamento di conformità urbanistica ai sensi art. 37 D.P.R. 380/01 e Legge Regione Lazio n 15/08.

PROCEDURA

SCIA per accertamento di conformità urbanistica ai sensi art 37 del D.P.R. 380/01 e Legge Regione Lazio 12/08;

versamento oneri ed oblazioni;

richiesta di agibilità.

Per il riutilizzo della unità immobiliare occorre eseguire opere di manutenzione ordinaria.

Per gli interventi edilizi si stima una somma pari a € 6.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si rilevano vincoli urbanistici, né oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - VIA DEL PURGATORIO N 13, piano primo Diritti di piena proprietà, appartamento piano rialzato (catastalmente piano primo) costituito da ingresso, cucina/soggiorno, letto, bagno e disimpegno, ripostiglio, con accesso esclusivo dalla pubblica via, mezzo scala esterna. Unità immobiliare, ubicato nel fabbricato costituito da piano terra, piano primo (rialzato), piano secondo, copertura a terrazzo, parti comuni in scarso stato di manutenzione; ogni unità immobiliare ha ingresso indipendente dalla pubblica via. Immobile ubicato in zona centrale, commercialmente ottimo, accessibile esclusivamente a piedi. Internamente unità immobiliare in pessimo stato di manutenzione con impianti



danneggiati, occorrenti di manutenzione straordinaria prima dell'utilizzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 77, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 70.490,00

Si attribuisce il valore di mercato pari a €/mq 950, in riferimento ai valori OMI pubblicati dalla Agenzia delle entrate, oltre che una indagine di mercato, considerando ottima ubicazione, appetibilità commerciale per immobili simili, accesso diretto dalla strada, senza parti comuni.

Si precisa che l'immobile risulta non utilizzabile se prima non ripristinati impianti ed eseguita manutenzione ordinaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - VIA DEL PURGATORIO N 13, piano primo	74,20 mq	950,00 €/mq	€ 70.490,00	100,00%	€ 70.490,00
Valore di stima:					€ 70.490,00

Valore di stima: € 70.490,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica rd interventi edili da eseguire.	6000,00	€

Valore finale di stima: € 64.490,00

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.

Ferentino, li 18/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Polletta Paolo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - VIA DEL PURGATORIO N 13, piano primo Diritti di piena proprietà, appartamento piano rialzato (catastalmente piano primo) costituito da ingresso, cucina/soggiorno, letto, bagno e disimpegno, ripostiglio, con accesso esclusivo dalla pubblica via, mezzo scala esterna. Unità immobiliare, ubicato nel fabbricato costituito da piano terra, piano primo (rialzato), piano secondo, copertura a terrazzo, parti comuni in scarso stato di manutenzione; ogni unità immobiliare ha ingresso indipendente dalla pubblica via. Immobile ubicato in zona centrale, commercialmente ottimo, accessibile esclusivamente a piedi. Internamente unità immobiliare in pessimo stato di manutenzione con impianti danneggiati, occorrenti di manutenzione straordinaria prima dell'utilizzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 77, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Unità immobiliare ricadente in zona definita dal PRG adottato dal comune di Ceccano Zona B - ristrutturazione.

Prezzo base d'asta: € 64.490,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.490,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - VIA DEL PURGATORIO N 13, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 77, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	74,20 mq
Stato conservativo:	Unità immobiliare in stato inutilizzata, priva di arredi, impianti, sia elettrici che idraulici, in parte danneggiati, mediocri le rifiniture, mancante di caldaia.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà, appartamento piano rialzato (catastalmente piano primo) costituito da ingresso, cucina/soggiorno, letto, bagno e disimpegno, ripostiglio, con accesso esclusivo dalla pubblica via, mezzo scala esterna. Unità immobiliare, ubicato nel fabbricato costituito da piano terra, piano primo (rialzato), piano secondo, copertura a terrazzo, parti comuni in scarso stato di manutenzione; ogni unità immobiliare ha ingresso indipendente dalla pubblica via. Immobile ubicato in zona centrale, commercialmente ottimo, accessibile esclusivamente a piedi. Internamente unità immobiliare in pessimo stato di manutenzione con impianti danneggiati, occorrenti di manutenzione straordinaria prima dell'utilizzo.		
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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Frosinone il 04/03/2011
Reg. gen. 4345 - Reg. part. 634
Quota: 100
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: notaio Antonio Santacrose
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 34102
N° raccolta: 13185
Note: A margine di detta iscrizione annotato Surroga N. 1259 del 28/07/2017 n 12136/1259 a favore di **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 19/05/2023
Reg. gen. 10125 - Reg. part. 7400
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **successione**
Trascritto a FROSINONE il 21/11/2023
Reg. gen. 22053 - Reg. part. 16837
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

