

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10

---

## INCARICO

---

All'udienza del 04/04/2024, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, 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** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Via Fabrateria Vetus 35, piano 1

---

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento è un ufficio inserito nel complesso denominato "I Limoni". Il complesso, destinato a servizi, è situato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale. Non è distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, inoltre non è molto distante dalla città di Frosinone. Il bene è collocato al primo piano di un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato, dotato di ascensore, con copertura a terrazzo, struttura in cemento armato, facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità. L'ufficio è costituito da un ambiente ed un wc e si affaccia su un balcone stretto comune. E' privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto, ha gli impianti da completare ed è caratterizzato da ampie finestrate con infissi in metallo e vetrocamera. Nel bagno è installato un piatto doccia e risultano piastrellati sia il pavimento che le pareti. La vetrocamera di una finestra è lesionata. E' privo di certificazione degli impianti e di certificazione antincendio. L'ufficio confina con il corridoio comune (sub. 15), con il balcone comune (sub.14) e con gli uffici ai sub. 17 e 19.

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** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Via Fabrateria Vetus 35, piano 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)

## CONFINI

---

L'ufficio confina con il corridoio comune (sub.15), con il balcone comune (sub.14) e con gli uffici ai sub. 17 e 19.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ufficio	68,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

L'immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 15 mapp.1373, è stato realizzato dalla Nuovi Spazi RE S.r.l. dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti nel N.C.T. al Foglio 15 mapp.li 771-1351-1353-1354-1374-1376-1378-1380, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione nel N.C.E.U. sono diventati l'attuale mapp.1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1373	18		A10	1		82 mq	550,03 €	1	

### *Corrispondenza catastale*

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

## STATO CONSERVATIVO

L'ufficio complessivamente è in mediocri condizioni essendo privo di pavimento, tinteggiature, controsoffitto ed avendo gli impianti da completare. Il fabbricato nel quale è collocato il locale, è di recente realizzazione ed è in buono stato.

## PARTI COMUNI

L'ufficio è inserito in un fabbricato parte di un condominio denominato "I Limoni", per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari che compongono l'edificio (scale, ascensori, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti e dei solai dell'edificio in cui si trova l'immobile, vi possono essere delle servitù per il passaggio degli impianti. Al momento del sopralluogo, non risultavano eventuali altre servitù passive e/o attive. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non è rifinito e per questo non ne viene calcolato il valore locativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 19/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Raponi	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Stirpe	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2010 al 28/06/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pio Searschi	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2010 al 28/06/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pio Seraschi	19/11/2010	43266	12014

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/06/2012</b> al <b>26/04/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pio Seraschi	28/06/2012	44139	12716
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	29/06/2012		9726
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Dal certificato notarile in atti, risulta che l'immobile oggetto del pignoramento distinto nel N.C.E.U. al foglio 15 mapp.1373 sub.18, è pervenuto alla parte debitrice esecutata, in virtù dell'atto di compravendita del 28/06/2012.

L'ufficio fa parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni", realizzato dalla Nuovi Spazi RE S.r.l. dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti nel N.C.T. al Foglio 15 mapp.li 771-1351-1353-1354-1374-1376-1378-1380, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione nel N.C.E.U. sono diventati l'attuale Foglio 15 mapp. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato).

Alla Nuovi Spazi RE S.r.l. i terreni Foglio 15 mapp.li 771-1351-1353-1354-1374-1378, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con l'atto di compravendita a rogito del Notaio Pio Seraschi di Ceccano del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen..

Alla Nuovi Spazi RE S.r.l. i terreni Foglio 15 mapp.li 1376-1380 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla Modavision S.r.l. con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio Pio Seraschi di Ceccano del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per diritti pari a 1/3 della proprietà, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per diritti pari a 1/3 della proprietà, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni Foglio 15 mapp.li 771-1351-1353-1354-1374-1378 erano pervenuti dalla Casa di Riposo del Clero "Giovanna Parignani - Gizzi" con l'atto di compravendita a rogito del Notaio Marina Stirpe di Frosinone del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen..

Alla Modavision S.r.l. i terreni Foglio 15 mapp.li 1376-1380 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e altri, con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Raponi di Ripi del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Frosinone il 24/11/2010

Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195

Quota: piena proprietà

Importo: € 4.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 2.000.000,00

Rogante: Notaio Pio Seraschi

Data: 23/11/2010

N° repertorio: 43276

N° raccolta: 12020

Note: Dal certificato notarile in atti, si evince che l'ipoteca grava sul terreno in Ceccano al foglio 15 mapp.li 769,771,968,1349,1350,1351,1353,1354, con fabbricato in corso di costruzione. Detta ipoteca è stata oggetto di frazionamento in quota con atto a rogito del notaio Pio Seraschi già di Ceccano rep.437665 racc. 12423 in data 14 ottobre 2011, registrato ed annotato alla formalità di cui sopra presso la Conservatoria di Frosinone, in data 3 novembre 2011 reg.part. 2691. In forza di detta annotazione al bene in oggetto è stata assegnata una quota mutuo di € 40.000,00 ed un'ipoteca di € 80.000,00.

### *Trascrizioni*

- **Regolamento di condominio**

Trascritto a Frosinone il 20/10/2011

Reg. gen. 19857 - Reg. part. 14608

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 30/11/2023

Reg. gen. 22724 - Reg. part. 17414

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Frpsinone il 03/11/2011  
Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691

Dalla visura ipotecaria risulta l'iscrizione del 29/06/2012 Reg.Part.998 Reg.Gen.12026, derivante da Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28/06/2012 rep.44140/12717.

Documenti successivi correlati sono la comunicazione n.360 del 19/03/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2019 e la cancellazione totale eseguita in data 23/04/2019.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene oggetto della procedura ricade nella zona F - "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus.

Il complesso è stato edificato, in area urbanizzata, nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il bene è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (pratica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata al certificato di agibilità ed a quella rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo l'ufficio necessita di un intervento di completamento degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità per cui non è dato sapere se esista o meno, per cui è da ritenersi mancante. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo, nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Via Fabrateria Vetus 35, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento è un ufficio inserito nel complesso denominato "I Limoni". Il complesso, destinato a servizi, è situato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale. Non è distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, inoltre non è molto distante dalla città di Frosinone. Il bene è collocato al primo piano di un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato, dotato di ascensore, con copertura a terrazzo, struttura in cemento armato, facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità. L'ufficio è costituito da un ambiente ed un wc e si affaccia su un balcone stretto comune. E' privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto, ha gli impianti da completare ed è caratterizzato da ampie finestrate con infissi in metallo e vetrocamera. Nel bagno è installato un piatto doccia e risultano piastrellati sia il pavimento che le pareti. La vetrocamera di una finestra è lesionata. E' privo di certificazione degli impianti e di certificazione antincendio. L'ufficio confina con il corridoio comune (sub. 15), con il balcone comune (sub.14) e con gli uffici ai sub. 17 e 19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1373, Sub. 18, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 98.400,00

Si ritiene equo il valore di 1200,00 €/mq, calcolato come valore medio per gli uffici in buono stato nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che oscillano da 960,00 €/mq a 1.450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Ufficio Ceccano (FR) - Via Fabrateria Vetus 35, piano 1	82,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 98.400,00	100,00%	€ 98.400,00
				Valore di stima:	€ 98.400,00

Valore di stima: € 98.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costi lavori di completamento e sostituzione vetrocamera	17,00	%

**Valore finale di stima: € 81.672,00**

Il valore del LOTTO UNICO, arrotondato per eccesso, è pari ad € 82.000,00.

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.

Ceccano, li 04/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Biagi Diana