

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Folca Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2021 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 .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2021 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 311.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 19/11/2021, il sottoscritto Geom. Di Folca Antonio, con studio in Via Gaeta, 52 - 03100 - Frosinone (FR), email antonio.difolca@libero.it, PEC antonio.difolca@geopec.it, Tel. 0775 210238, Fax 0775 210238, 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 Celleta n. 42##, piano S 1,T, 1

## DESCRIZIONE

---

Il lotto interessato dall'esecuzione è di 660 mq ed è costituito da una villetta, da un giardino che dà sulla strada e da piccole porzioni di terreno laterali e retrostanti. E' situato lontano dal centro abitato in una zona immersa nel verde, vicino/ all'interno del bosco "Celleta" anche se non è isolata per la presenza di numerose ville e villette.

Il fabbricato è composto da un piano terra destinato ad abitazione, un piano primo destinato a sottotetto non abitabile e da un piano seminterrato destinato a cantina e garage collegati da una scala interna. Attualmente l'immobile appare con cantiere aperto in forza di una comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni depositata al Comune di Ceccano del 1/7/2010. I lavori sono interrotti da molto tempo; attualmente l'immobile è privo di porte, finestre, pavimentazione interna ed impianti idrico elettrico e riscaldamento; non è abitabile. L'area circostante (corte) è attualmente invasa da rovi, spine e vegetazione spontanea.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - ##Via Celleta n. 42##, piano S 1,T, 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. 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.

Nell'atto di acquisto dell'immobile pignorato il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* marito dell'acquirente ha dichiarato che l'acquisto è stato effettuato a titolo personale dalla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina col mappale 657 del foglio 28 di proprietà dell'esecutata, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e strada a due lati

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,90 mq	155,47 mq	1,00	155,47 mq	2,80 m	T
Portico	31,28 mq	31,28 mq	0,30	9,38 mq	2,80 m	T
Veranda	52,00 mq	57,44 mq	0,95	54,57 mq	2,65 m	T
Sottotetto	83,00 mq	100,85 mq	0,20	20,17 mq	0,00 m	1
Terrazza	5,73 mq	6,80 mq	0,25	1,70 mq	0,00 m	1
Terrazza	14,40 mq	16,38 mq	0,25	4,09 mq	0,00 m	
Autorimessa	52,00 mq	57,44 mq	0,40	22,98 mq	2,05 m	S1
Cantina	51,96 mq	69,40 mq	0,20	13,88 mq	2,23 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>282,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>282,24 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile perchè trattasi di unica unità immobiliare già ben definita e strutturata come unica abitazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1984 al 02/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 656 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 604,25 Piano S1 T 1
Dal 02/11/1995 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 656 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 720,46 Piano S1 T 1
Dal 23/01/2002 al 25/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 656 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 720,46
Dal 25/07/2006 al 23/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 656 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 338 mq Rendita € 720,46 Piano S1 T 1
Dal 23/10/2009 al 04/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 656 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 338 mq Rendita € 720,46 Piano S1 T 1
Dal 04/12/2015 al 29/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 6 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 720,46 Piano S1 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
	28	656			A7	1	9	354 mq	720,46 €	S1 T 1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto ha riscontrato difformità tra la rappresentazione catastale del bene che risulta censito come A/7 e la reale situazione del bene che è "fabbricato in corso di costruzione" E' quindi necessario presentare all'UTE di Frosinone una denuncia di variazione catastale il cui costo è valutabile in € 800,00/900,00.

(Va precisato che il futuro aggiudicatario, a fine lavori, dovrà presentare altra denuncia di variazione da "fabbricato in corso di costruzione" a "fabbricato ultimato")

## STATO CONSERVATIVO

---

La parte del lotto antistante, che da sulla strada principale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presenta una recinzione in muratura e legni orizzontali in pessime condizioni di manutenzione ed il terreno, una volta destinato a giardino, versa in stato di abbandono, invaso da sterpaglie e vegetazione spontanea. Il fabbricato presenta un ampio porticato da cui si accede all'abitazione. Il piano primo e il piano seminterrato sono raggiungibili da una scala interna in cemento. Il piano seminterrato è anche raggiungibile dalla strada pubblica laterale. La struttura portante del fabbricato è in muratura, la copertura con solaio inclinato e manto di tegole, i solai interpiano sono del tipo prefabbricato in laterocemento; le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati posti a coltello e legati con malta cementizia.

L'immobile attualmente si presenta come un cantiere aperto

## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni con altre uuii trattandosi di villa autonoma

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano usi civici né servitù.

Il sottoscritto segnala di aver accertato la presenza di un bombolone GPL che alimentava l'impianto di riscaldamento a suo tempo esistente posto sulla particella n. 657 confinante, di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento. Anche l'impianto elettrico è allacciato dalla strada pubblica in prossimità della medesima particella non interessata dall'esecuzione. Per quanto riguarda l'impianto idrico non è stato possibile individuare il punto di allaccio con la condotta pubblica.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Vedasi l'allegato certificato di idoneità statica redatto dall'arch. Leandro Manni

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1984 al 23/01/2002	**** Omissis ****	<b>Donazione con riserva di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Domenico Seraschi	23/07/1984		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	08/08/1984	11620	10333
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	08/08/1984	3880			
Dal 23/01/2002 al 23/10/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pio Seraschi	23/01/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	24/01/2002	1091	876
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	01/02/2002	314			
Dal 23/10/2009 al 29/06/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pio Seraschi	23/10/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone		24733	18738
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Frosinone	24/10/2009	7285	
--	--	-----------	------------	------	--

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 26/10/2009  
Reg. gen. 24734 - Reg. part. 3363  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Pio Seraschi  
Data: 23/10/2009

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 20/07/2021  
Reg. gen. 12015 - Reg. part. 9788  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio risulta che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità e contestualmente, corrispondere per ogni annotamento importi che attualmente sono: € 300,00

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno su cui insiste l'immobile pignorato ricade in zona "E" (zona agricola) e ricade anche in zona "grigia" ex art. 27 della tavola B del PTPR (beni paesaggistici) che identifica zone densamente edificate. Non esistono vincoli.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile oggetto di esecuzione è perfettamente legittimato urbanisticamente, come risulta dalla dichiarazione resa dall'Ufficio Tecnico del comune di Ceccano

In particolare, il bene è stato oggetto della concessione edilizia n. 1499 rilasciata in data 07.05.1983 dal Comune di Ceccano a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca proprietari del bene; successivamente in data 18.04.1998 è stata rilasciata dal Comune di Ceccano la concessione in sanatoria n. 444/S a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* citata nella attestazione di cui sopra.

In data 01.07.2010 è stata presentata dalla esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il fabbricato "Comunicazione ex art. 6 del R.E.C." relativa ad interventi di manutenzione ordinaria, lavori che ad oggi risultano iniziati e non ultimati e che si ritengono tuttora in corso.

Non esistono certificazioni energetiche e di conformità degli impianti in quanto l'immobile è in fase di rifacimento e alla fine dei lavori saranno rilasciate tutte le certificazioni necessarie

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli o oneri condominiali trattandosi di villa autonoma

## 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 Celleta n. 42##, piano S 1,T, 1  
Il lotto interessato dall'esecuzione è di 660 mq ed è costituito da una villetta, da un giardino che dà sulla strada e da piccole porzioni di terreno laterali e retrostanti. E' situato lontano dal centro abitato in una zona immersa nel verde, vicino/ all'interno del bosco "Celleta" anche se non è isolata per la presenza di numerose ville e villette. Il fabbricato è composto da un piano terra destinato ad abitazione, un piano primo destinato a sottotetto non abitabile e da un piano seminterrato destinato a cantina e garage collegati da una scala interna. Attualmente l'immobile appare con cantiere aperto in forza di una

comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni depositata al Comune di Ceccano del 1/7/2010. I lavori sono interrotti da molto tempo; attualmente l'immobile è privo di porte, finestre, pavimentazione interna ed impianti idrico elettrico e riscaldamento; non è abitabile. L'area circostante (corte) è attualmente invasa da rovi, spine e vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 656, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 310.464,00

Il sottoscritto per procedere alla determinazione del valore unitario ha fatto riferimento ai valori OMI registrati per una zona omogenea e ad indagini di mercato.

Ha tenuto conto del fatto che l'immobile è da riultimare, ha tenuto conto della necessità di effettuare attività a livello tecnico-catastale una volta ultimati i lavori nonché del fatto che nel terreno limitrofo sono alloggiati il bombolone e l'energia elettrica che il consulente ha riscontrato solo visivamente non potendo accedere in un lotto non oggetto di esecuzione.

Il valore di stima, arrotondato è di € 311.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ceccano (FR) - ##Via Cellesta n. 42##, piano S 1,T, 1	282,24 mq	1.100,00 €/mq	€ 310.464,00	100,00%	€ 310.464,00
				Valore di stima:	€ 310.464,00

Valore di stima: € 310.464,00

**Valore finale di stima: € 311.000,00**

Il sottoscritto per procedere alla determinazione del valore unitario ha fatto riferimento ai valori OMI registrati per una zona omogenea e ad indagini di mercato.

Ha tenuto conto del fatto che l'immobile è da riultimare e che nel terreno limitrofo sono alloggiati il bombolone e l'energia elettrica che il consulente ha riscontrato solo visivamente non potendo accedere in un lotto non oggetto di esecuzione

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 30/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Folca Antonio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - ##Via Celleta n. 42##, piano S 1,T, 1  
Il lotto interessato dall'esecuzione è di 660 mq ed è costituito da una villetta, da un giardino che dà sulla strada e da piccole porzioni di terreno laterali e retrostanti. E' situato lontano dal centro abitato in una zona immersa nel verde, vicino/ all'interno del bosco "Celleta" anche se non è isolata per la presenza di numerose ville e villette. Il fabbricato è composto da un piano terra destinato ad abitazione, un piano primo destinato a sottotetto non abitabile e da un piano seminterrato destinato a cantina e garage collegati da una scala interna. Attualmente l'immobile appare con cantiere aperto in forza di una comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni depositata al Comune di Ceccano del 1/7/2010. I lavori sono interrotti da molto tempo; attualmente l'immobile è privo di porte, finestre, pavimentazione interna ed impianti idrico elettrico e riscaldamento; non è abitabile. L'area circostante (corte) è attualmente invasa da rovi, spine e vegetazione spontanea.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 656, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste l'immobile pignorato ricade in zona "E" (zona agricola) e ricade anche in zona "grigia" ex art. 27 della tavola B del PTPR (beni paesaggistici) che identifica zone densamente edificate. Non esistono vincoli.

**Prezzo base d'asta: € 311.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 311.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceccano (FR) - ##Via Celleta n. 42##, piano S 1,T, 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 656, Categoria A7	<b>Superficie</b>	282,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La parte del lotto antistante, che da sulla strada principale **** Omissis ****, presenta una recinzione in muratura e legni orizzontali in pessime condizioni di manutenzione ed il terreno, una volta destinato a giardino, versa in stato di abbandono, invaso da sterpaglie e vegetazione spontanea. Il fabbricato presenta un ampio porticato da cui si accede all'abitazione. Il piano primo e il piano seminterrato sono raggiungibili da una scala interna in cemento. Il piano seminterrato è anche raggiungibile dalla strada pubblica laterale. La struttura portante del fabbricato è in muratura, la copertura con solaio inclinato e manto di tegole, i solai interpiano sono del tipo prefabbricato in laterocemento; le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati posti a coltello e legati con malta cementizia. L'immobile attualmente si presenta come un cantiere aperto		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto interessato dall'esecuzione è di 660 mq ed è costituito da una villetta, da un giardino che dà sulla strada e da piccole porzioni di terreno laterali e retrostanti. E' situato lontano dal centro abitato in una zona immersa nel verde, vicino/ all'interno del bosco "Celleta" anche se non è isolata per la presenza di numerose ville e villette. Il fabbricato è composto da un piano terra destinato ad abitazione, un piano primo destinato a sottotetto non abitabile e da un piano seminterrato destinato a cantina e garage collegati da una scala interna. Attualmente l'immobile appare con cantiere aperto in forza di una comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni depositata al Comune di Ceccano del 1/7/2010. I lavori sono interrotti da molto tempo; attualmente l'immobile è privo di porte, finestre, pavimentazione interna ed impianti idrico elettrico e riscaldamento; non è abitabile. L'area circostante (corte) è attualmente invasa da rovi, spine e vegetazione spontanea.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 26/10/2009  
Reg. gen. 24734 - Reg. part. 3363  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Pio Seraschi  
Data: 23/10/2009

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 20/07/2021  
Reg. gen. 12015 - Reg. part. 9788  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*