

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Moreschini Guido, nell'Esecuzione Immobiliare 299/2017 del R.G.E.

promossa da

***Banca Popolare di Puglia e Basilicata***

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1 -bene n° 3</b> Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - porzione di Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - porzione di Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano .....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1 - Bene N° 3</b> Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1 - bene n° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano.....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano.....	7
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1 - Bene N° 3</b> Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
<b>Bene N° 1 - Bene N° 3</b> Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Bene N° 1 - Bene N° 3</b> Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	8
Stato di occupazione .....	8
<b>Bene N° 1 - Bene N° 3</b> Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
<b>Bene N° 1 - Bene N° 3</b> Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	10
Normativa urbanistica.....	10



<b>Bene N° 1 - Bene N° 3</b> Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	10
Regolarità edilizia.....	11
<b>Bene N° 1 - Bene N° 3</b> Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299 .....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	13
Stato conservativo.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Stima / Formazione lotti .....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17
Riserve e particolarità da segnalare .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 299/2017 del R.G.E.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano.....	22



## INCARICO

---

All'udienza del 07/02/2018, il sottoscritto Ing. Moreschini Guido, con studio in Via Cosenza, 16 - 03100 - Frosinone (FR), email moreguido@libero.it, PEC guido.moreschini@ingpec.eu, Tel. 347 2117154, 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** - Porzione di fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299**

---

Porzione di fabbricato ad uso civile, censito al NCEU Foglio 18 mapp.le 780 **sub 2**, costituente di fatto unitamente all'unità F. 18 mapp.le 780 sub 3 (Bene 3) un'unica abitazione distribuita su tre livelli (piano interrato, piano terra e piano primo) consistente in:

- portico (superficie utile mq 16)
- soggiorno, bagno e cucina al piano terra, n. 1 bagno e n. 2 camere da letto al piano primo (superficie utile mq 121,03)
- locale di sgombero al piano interrato (superficie utile mq 65,09)
- annessa corte pertinenziale di circa 421,00 mq.

L'immobile è accessibile dalla strada provinciale Marano attraverso una stradina interpodereale ricadente sul lotto n 780 sub 1.

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

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299**

---

Fabbricato ad uso civile abitazione posta al piano terra, con relativa corte pertinenziale esclusiva di mq 342,75, censito al catasto F. 18 mapp.le 780 **sub 1**, composto da n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio, ingresso, cucina e soggiorno (superficie utile mq 82,34).

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

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO**

---

Porzione di fabbricato ad uso civile, censito al NCEU Foglio 18 mapp.le 780 **sub 3**, costituente di fatto unitamente all'unità F. 18 mapp.le 780 sub 2 (Bene 1) un'unica abitazione distribuita su tre livelli



(piano interrato, piano terra e piano primo) avente la medesima composizione del Bene n. 1.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299
- **Bene N° 3** – Porzione di fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 -BENE N° 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299**

---

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

**BENE N° 3 – PORZIONE DI FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO**

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)



## CONFINI

### BENE N° 1 - BENE N° 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299

L'immobile confina ad ovest con il mapp.le 778 di altra proprietà, ad est con il mapp.le 507 di altra proprietà, a sud con il mapp.le 780 sub 1.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,48 mq	74,28 mq	1,00	74,28 mq	2,50 m	1
Abitazione	60,55 mq	74,28 mq	1,00	74,28 mq	3,00 m	T
Locale di deposito	65,09 mq	86,19 mq	0,50	43,09 mq	2,50 m	S
Portico	16,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	2,80 m	T
Cortile	420,97 mq	420,97 mq	0,18	75,77 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>273,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>273,82 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le valutazioni su riportate si riferiscono all'intero fabbricato e alla relativa corte pertinenziale, che risultano composti da due particelle catastali e precisamente i mapp.li 780 sub 2 e sub 3.

### BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO

Come su descritto, la consistenza dell'immobile è calcolata nel bene n. 1 (F 18 n. 780 sub 2) in quanto costituenti di fatto un'unica unità immobiliare.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1986 al 23/01/2008	nuda proprietà per 1/2, nuda proprietà per 1/2, usufruttuaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 780 Categoria A3
Dal 23/01/2008 al 22/07/2009	proprietà per 1/2, proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 780 Categoria A3
Dal 22/07/2009 al 03/02/2020	proprietà per 1/2, proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 780, Sub. 2 Categoria A3



**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1996 al 12/05/2006		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1410
Dal 12/05/2006 al 02/12/2006		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1508
Dal 02/12/2006 al 30/04/2009		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1508
Dal 30/04/2009 al 03/02/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 780, Sub. 3 Categoria A4

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	780	2		A3	4	7 vani	120,00 mq	433,82 €	ST1	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	780	3		A4	3	4	78 mq	148,74 €		

**Corrispondenza catastale**

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



## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - BENE N° 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299

L'immobile allo stato attuale si presenta in un discreto stato di conservazione. Tuttavia mancano alcuni elementi di rifinitura esterna, quali le zoccolature alla base dell'edificio ed il rivestimento della scala di accesso esterna.

Manca una parte della recinzione esterna al confine della stradina interpoderale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 1 - BENE N° 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299

Sulla mappa catastale lungo il confine con la particella 778 esiste una stradina di passaggio interpoderale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - BENE N° 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299

Il fabbricato in oggetto è realizzato con fondazioni e struttura in c.a. fino al secondo impalcato (piano terra). La parte sovrastante e la copertura sono realizzate con struttura portante in legno lamellare. Le murature di tamponamento sono a cassetta. Gli infissi esterni sono composti da finestre in legno con vetri a doppia camera e persiane in legno. Il portoncino d'ingresso è blindato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale a gas e termosifoni in alluminio. Su tutto il piano primo il pavimento è in parquet. Il piano interrato è allo stato di rustico, senza nessun grado di finitura né sulle pareti, né sui pavimenti. Il giardino esterno sul lato nord est è delimitato da una recinzione in legno, sul lato opposto si apre direttamente sulla stradina interpoderale, senza alcuna interposizione di recinzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - BENE N° 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299

L'immobile risulta occupato da , dal figlio e dalla propria convivente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1982 al 23/01/2008	(, nato a ) il (), nudo proprietario per (1/2). nata a il 12/05/1953 nuda proprietaria per 1/2 nata a  usufruttuaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Seraschi Domenico	15/02/1982	42874	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>





		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/01/2008</b> al <b>03/02/2020</b>	, nata a  C.F. , proprietaria per 1/2 e , nato a , C.F. , proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Piacitelli Giovanni	23/01/2008	63745	15198
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>23/07/1996</b> al <b>02/12/2006</b>	, nata a il , proprietaria per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Sentenza</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pretore di Frosinone	23/07/1996	141	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal <b>02/12/2006</b> al <b>03/02/2020</b>	nato a	<b>Compravendita</b>			
	proprietario per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Seraschi Pio	02/12/2006	40940	10211
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - BENE N° 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone, aggiornate al 03/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 07/05/2019  
Reg. gen. 7415 - Reg. part. 5853  
A favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata  
Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - BENE N° 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299**

L'edificio in oggetto ricade in zona "BR" di PRG.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - BENE N° 3** FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 299

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato realizzato con D.I.A. pos. 67/2007 presentata al Comune di Ceccano in data 23/02/2007.

### *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** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia si deve rilevare che il pignoramento indica dei dati catastali non congruenti con la situazione catastale in essere alla data del pignoramento stesso. Infatti viene pignorato l'immobile Foglio 18 mapp.le 780 (dati corrispondenti all'epoca dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria e coincidente per consistenza e descrizione con l'attuale sub 1) già soppresso in data antecedente, avendo generato il mapp.le 780 sub 1 e sub 2.

### TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:



- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

La particella 780 sub 1 riferita all'immobile in oggetto confina a sud con la S.P. Marano a est con i mapp.li 780 sub 3 e 1509, a nord con il mapp.le 780 sub 2 e ad ovest con il mapp.le 778.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,34 mq	109,86 mq	1,00	109,86 mq	2,90 m	T
Giardino	342,75 mq	342,75 mq	0,18	61,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>171,56 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1986 al 23/01/2008	nuda proprietaria per 1/2, nudo proprietario per 1/2, usufruttaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 780 Categoria A3
Dal 23/01/2008 al 22/07/2009	proprietaria per 1/2, proprietario per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 780 Categoria A3
Dal 22/07/2009 al 03/02/2020	proprietaria per 1/2, proprietario per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 780, Sub. 1 Categoria A3



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	780	1		A3	4	6,5 vani	116 mq mq	402,84 €	T		

### Corrispondenza catastale

La distribuzione interna degli spazi è lievemente diversa dalla planimetria catastale in atti e comunque tali diversità non incidono sulla consistenza e classamento dell'unità immobiliare.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile non si trova in buono stato di conservazione sia per le parti interne che per l'esterno. Gli infissi ed i materiali di rivestimento (pavimenti e rivestimenti) utilizzati sono risalenti all'epoca della costruzione (ante '67). Anche gli impianti idrosanitari ed elettrici sono vetusti ed in cattivo stato di manutenzione. Non si rileva la presenza di un impianto di riscaldamento. Esiste una sola stufa a legna posizionata nel soggiorno ed un caminetto nella cucina.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla mappa catastale lungo il confine con la particella 778 esiste una stradina di passaggio interpodereale. Sulla medesima stradina è posizionato un accesso pedonale alla proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato in muratura in pietrame portante, con una copertura a tetto con manto di tegole in laterizio. Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno.

Manca l'impianto di riscaldamento. Il sistema di riscaldamento dell'immobile è affidato ad un caminetto e ad una stufa a legna. Il fabbricato è dotato di una corte pertinenziale esclusiva, adibita a giardino, delimitata da una recinzione in rete metallica e paletti.

Le facciate esterne sono intonacate ad eccezione di una porzione di parete sul lato sud che è rivestita con una cortina di mattoni a facciavista.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai genitori di uno degli esecutati ().



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1982 al 23/01/2008	), nato a () il (), nudo proprietario per (1/2). nata a il nuda proprietaria per 1/2 nata a  usufruttuaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Seraschi Domenico	15/02/1982	42874	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 03/02/2020	nata a , C.F., proprietaria per 1/2, , nato a il C.F. , proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Piacitelli Giovanni	23/01/2008	63745	15198
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 24/01/2008  
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 220  
Importo: € 232.900,00  
A favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata  
Contro  
Capitale: € 137.000,00  
Spese: € 95.900,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Piacitelli Giovanni  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 63746  
N° raccolta: 15199

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 20/10/2017  
Reg. gen. 16503 - Reg. part. 12653  
A favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata  
Contro

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato ricade in zona "BR" di PRG.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione del fabbricato risale agli anni ante '67. Da una verifica condotta presso gli uffici tecnici del Comune non risulta che ci siano stati successivi interventi edilizi sul medesimo fabbricato fino ad oggi.

### **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 criteri di formazione dei lotto sono dettati dalla presenza di n. 2 unità immobiliari autonome e indipendenti.

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299  
Porzione di fabbricato ad uso civile, censito al NCEU Foglio 18 mapp.le 780 sub 2, costituente di fatto unitamente all'unità F. 18 mapp.le 780 sub 3 (Bene 3) un'unica abitazione distribuita su tre livelli (piano interrato, piano terra e piano primo, consistente in: portico (16 mq), soggiorno, bagno e cucina al piano terra, n. 1 bagno e n. 2 camere da letto al piano primo (superficie utile complessiva 121,03 mq), locale di sgombero al piano interrato (65,09 mq) e annessa corte pertinenziale di circa 421,00 mq. L'immobile è accessibile dalla strada provinciale Marano attraverso una stradina interpoderale ricadente sul lotto n 780 sub 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 780, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: **€ 232.747,00**  
Per la stima dell'immobile si è fatto riferimento alla banca dati delle Quotazioni immobiliari aggiornate all'anno 2019 1° semestre. Per la tipologia di abitazioni civili con stato di conservazione normale, i valori rilevati si attestano tra un min di €/mq 850,00 ad un max di €/mq 1.100,00. Per le caratteristiche, costruttive ed i livelli di finitura interni ed esterni del fabbricato, tenendo anche conto delle valutazioni delle agenzie immobiliari del territorio per tipologie simili, si è ritenuto di dover adottare un valore medio di stima di €/mq 850,00.
- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano  
Porzione di fabbricato ad uso civile, censito al NCEU Foglio 18 mapp.le 780 sub 3, costituente di fatto unitamente all'unità F. 18 mapp.le 780 sub 2 (Bene 1) un'unica abitazione distribuita su tre livelli descritta come sopra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 780, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il valore dell'immobile è compreso nella valutazione del bene n. 1 in quanto di fatto costituenti un'unica abitazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Ceccano (FR) - Via Marano 299	273,82 mq	850,00 €/mq	€ 232.747,00	100,00%	€ 232.747,00
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile Ceccano (FR) - Via Marano	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 232.747,00





Il valore locativo dell'immobile viene calcolato sulla base dei valori ricorrenti di mercato, desunti dai dati recenti tratti dalle agenzie immobiliari locali. Il costo medio per un'abitazione simile alla ns. è pari a 500,00 €/mese.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299  
 Fabbricato ad uso civile abitazione posta al piano terra, con relativa corte pertinenziale esclusiva di mq 342,75, censito al catasto F. 18 mapp.le 780 sub 1, composto da n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio, ingresso, cucina e soggiorno (superficie utile complessiva 82,34 mq).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 780, Sub. 1, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: **€ 116.660,80**  
 Per la stima dell'immobile si è fatto riferimento alla banca dati delle Quotazioni immobiliari aggiornate all'anno 2019 1° semestre. Per la tipologia di abitazioni civili con stato di conservazione normale, i valori rilevati si attestano tra un min di €/mq 850,00 ad un max di €/mq 1.100,00. Per le caratteristiche, costruttive ed i livelli di finitura interni ed esterni del fabbricato, tenendo anche conto delle valutazioni delle agenzie immobiliari del territorio per tipologie simili, si è ritenuto di dover adottare il valore minimo di stima di €/mq 850,00, ridotto del 20% in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile e delle caratteristiche costruttive e impiantistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Ceccano (FR) - Via Marano 299	171,56 mq	680,00 €/mq	€ 116.660,80	100,00%	€ 116.660,80
				Valore di stima:	€ 116.660,80

Il valore locativo dell'immobile viene calcolato sulla base dei valori ricorrenti di mercato, desunti dai dati recenti tratti dalle agenzie immobiliari locali. Il costo medio per un'abitazione simile alla ns. è pari a 350,00 €/mese.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia sostituisce integralmente la precedente depositata in data 10/07/2018, in quanto in data 03/09/2019 il G.E. ha disposto la riunione dei procedimenti esecutivi n. 299/17 e 62/19, per effetto dei quali è stata inserita nel pignoramento anche la porzione del fabbricato distinta in catasto al Foglio 18 mapp.le 780 sub 2.



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 03/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Moreschini Guido

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

