
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



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Lotto 2	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Stato conservativo.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti	13
Lotto 1	13



Lotto 2	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 299/2017 del R.G.E.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299.....	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299.....	18



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** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano 299

DESCRIZIONE

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

Fabbricato ad uso civile, censito al NCEU Foglio 18 mapp.le 780 sub 2, distribuito su tre livelli (piano interrato, piano terra e piano primo) consistente in: portico, soggiorno, bagno e cucina al piano terra, n. 1 bagno e n. 2 camere da letto al piano primo, locale di sgombero al piano interrato e annessa corte pertinenziale di 377 mq.

Il fabbricato sopra descritto è composto da due porzioni catastali di diverse intestazioni e quote, di cui una oggetto di pignoramento (sub 2 proprietari per 1/2 ciascuno) e una non oggetto di pignoramento (sub 3 proprietario per 1/1).

Il sub 3 costituisce la porzione di fabbricato edificata sulla particella del C.T. n. 1508 di provenienza e titolarità diverse rispetto alle porzioni oggetto di pignoramento e solo successivamente soppressa ed unita in data 30/04/2009 alla particella n. 780.

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, composto da n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio, ingresso, cucina e soggiorno.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - 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)

CONFINI

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,37 mq	43,99 mq	1,00	43,99 mq	2,70 m	T
Abitazione	38,63 mq	45,63 mq	1,00	45,63 mq	2,70 m	1
Locale di deposito	37,14 mq	49,08 mq	0,50	24,54 mq	2,70 m	S
Portico	4,05 mq	4,05 mq	0,40	1,62 mq	0,00 m	T
Cortile	139,00 mq	139,00 mq	0,18	25,02 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				140,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,80 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le valutazioni su riportate si riferiscono alla porzione di fabbricato sottoposta a pignoramento immobiliare e precisamente quella distinta in Catasto con il mapp.le 780 sub 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1986 al 23/01/2008	nuda proprietà per 1/2, nuda proprietà per 1/2, usufruttuaria	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 780 Categoria A3
Dal 23/01/2008 al 22/07/2009	proprietà per 1/2, proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 780 Categoria A3
Dal 22/07/2009 al 05/07/2018	proprietà per 1/2, proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 780, Sub. 2 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	2		A3	4	7 vani	120,00 mq	433,82		

Corrispondenza catastale

Il subalterno 2 costituisce porzione di un fabbricato di maggiore estensione unitamente al subalterno 3 avente titolarità e quote diverse (- proprietà 1/1). Il sub 3 costituisce porzione di fabbricato edificata sulla particella del C.T. n. 1508 di provenienza e titolarità diverse dalle porzioni oggetto di pignoramento e solo successivamente soppressa ed unita in data 30/04/2009 alla particella n. 780.

STATO CONSERVATIVO

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.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla mappa catastale lungo il confine con la particella 778 esiste una stradina di passaggio interpodereale utilizzata dai proprietari dei fondi limitrofi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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 interpodereale, senza alcuna interposizione di recinzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2008 al 05/07/2018	, nata a , C.F. , proprietaria per 1/2 e , nato a , C.F. , proprietario per 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacitelli Giovanni	23/01/2008	63745	15198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 21/03/2018, 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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.



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	
Totale superficie convenzionale:				171,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,56 mq		

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, o nudo proprietario per 1/2, usufruttaria	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 780 Categoria A3
Dal 23/01/2008 al 22/07/2009 proprietaria per 1/2, proprietario per 1/2	proprietaria per 1/2, proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 780 Categoria A3
Dal 22/07/2009 al 05/07/2018 proprietaria per 1/2, proprietario per 1/2	proprietaria per 1/2, proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati 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	402,84	T	

Corrispondenza catastale

La distribuzione interna degli spazi non corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale (all. 5) in quanto alcune partizioni interne sono traslate e le destinazioni d'uso di alcuni vani sono diverse.

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 (D'Emilio Valerio).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2008 al 05/07/2018	nata a C.F., proprietaria per 1/2, , nato a C.F. , proprietario per 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacitelli Giovanni	23/01/2008	63745	15198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio 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 lotti 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
Fabbricato ad uso civile, censito al NCEU Foglio 18 mapp.le 780 sub 2, distribuito su tre livelli (piano interrato, piano terra e piano primo) consistente in: portico, soggiorno, bagno e cucina al piano terra, n. 1 bagno e n. 2 camere da letto al piano primo, locale di sgombero al piano interrato e annessa corte pertinenziale di 377 mq.
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: € 140.800,00
Per la stima dell'immobile si è fatto riferimento alla banca dati delle Quotazioni immobiliari aggiornate all'anno 2017 2° semestre. Per la tipologia di abitazioni civili con stato di conservazione normale, i valori rilevati si attestano tra un min di €/mq 900,00 ad un max di €/mq 1.200,00. 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 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ceccano (FR) - Via Marano 299	140,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 140.800,00	100,00	€ 140.800,00
Valore di stima:					€ 140.800,00



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, composto da n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio, ingresso, cucina e soggiorno.
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: € 137.248,00
Per la stima dell'immobile si è fatto riferimento alla banca dati delle Quotazioni immobiliari aggiornate all'anno 2017 2° semestre. Per la tipologia di abitazioni civili con stato di conservazione normale, i valori rilevati si attestano tra un min di €/mq 900,00 ad un max di €/mq 1.200,00. 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 similari, si è ritenuto di dover adottare il valore minimo di stima di €/mq 900,00, ridotto del 10% 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	800,00 €/mq	€ 137.248,00	100,00	€ 137.248,00
				Valore di stima:	€ 137.248,00

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.

Frosinone, li 10/07/2018

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

ELENCO ALLEGATI:

