
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scostini Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	4
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6

INCARICO

All'udienza del 22/12/2023, il sottoscritto Ing. Scostini Domenica, con studio in Via Tommaso Landolfi, 285 - 03100 - Frosinone (FR), email dscostini@libero.it, PEC domenica.scostini@ingpec.eu, Tel. 0775 294 602, Fax 0775 294 602, 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 Ceprano (FR) - Corso Vittorio Emanuele n. 31

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione, composto di 8 vani catastali, distribuiti tra i piani 1-2-3.

Il bene in esecuzione fa parte di un palazzo posto nel centro storico di Ceprano.

Dai sopralluoghi effettuati non è stato possibile individuare compiutamente il bene in esecuzione, in quanto dopo aver eseguito l'apertura forzata del portone di ingresso posto al piano terra sulla strada comunale, accedendo tramite corpo scala al piano 1° rinvenivo una consistenza edilizia diversa rispetto alla planimetria catastale del 1957 ed alcune stanze inaccessibili per il crollo del solaio di calpestio del 2° piano.

Proseguendo lungo il corpo scala raggiungevo il 2° piano e rinvenivo un pianerottolo/disimpegno inagibile, pertanto decidevo di non proseguire oltre nel sopralluogo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/02/2024.

Custode delle chiavi: Giovanni Fratarcangeli

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** - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Corso Vittorio Emanuele n. 31

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

confini: strada comunale, mapp.2329, 2217, 142, salvo altri.

CONSISTENZA

Non è stato possibile effettuare i rilievi metrici per accertare la consistenza del bene pignorato, si procederà con la stima a vani catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	39	2328	9		A4	1	8 vani		252,03 €		

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è pessimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2003 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Doleatti Rita Maria Caterina	08/08/2003	36404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	09/08/2003	14528	10178
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/07/2023
Reg. gen. 13217 - Reg. part. 992

Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Doleatti Rita Maria Caterina
Data: 08/08/2003
N° repertorio: 36405

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 26/10/2023
Reg. gen. 20341 - Reg. part. 15480
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Vincoli gravanti sul bene Tavola 37-402 del PTPR:

- 1) protezione corsi d'acqua riferimento art.36 del D.Lgs. 42/04 art. 134 e 136 del D.lgs. 42/04
- 2) beni di insieme, località con valore estetico-bellezze panoramiche riferimento art. 134 e 136 del D.lgs. 42/04

REGOLARITÀ EDILIZIA

Agli atti del Comune di Ceprano è stata presentata richiesta di accesso agli atti, il 23/02/2024 con prot. 3318. Il Comune di Ceprano riferisce che non risulta nessun titolo edilizio per l'immobile in questione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Corso Vittorio Emanuele n. 31
Fabbricato di civile abitazione, composto di 8 vani catastali, distribuiti tra i piani 1-2-3. Il bene in esecuzione fa parte di un palazzo posto nel centro storico di Ceprano. Dai sopralluoghi effettuati non è stato possibile individuare compiutamente il bene in esecuzione, in quanto dopo aver eseguito

l'apertura forzata del portone di ingresso posto al piano terra sulla strada comunale, accedendo tramite corpo scala al piano 1° rinvenivo una consistenza edilizia diversa rispetto alla planimetria catastale del 1957 ed alcune stanze inaccessibili per il crollo del solaio di calpestio del 2° piano. Proseguendo lungo il corpo scala raggiungevo il 2° piano e rinvenivo un pianerottolo/disimpegno inagibile, pertanto decidevo di non proseguire oltre nel sopralluogo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2328, Sub. 9, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 30.000,00

Si procede con la stima a corpo sulla base della consistenza di 8 vani catastali risultanti dalla visura (in linea di massima un vano non può superare i 15/20 mq), non avendo potuto effettuare i rilievi metrici.

Il metodo di stima utilizzato è la comparazione con immobili di simili caratteristiche posti a Ceprano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ceprano (FR) - Corso Vittorio Emanuele n. 31	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 30.000,00

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.

Frosinone, li 04/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scostini Domenica