
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Minotti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Completezza documentazione ex art. 567	Errore. Il segnalibro non è definito.
Titolarità	Errore. Il segnalibro non è definito.
Confini.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Consistenza.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Cronistoria dati catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Dati catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Precisazioni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Patti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Parti comuni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Servitù, censo, livello, usi civici	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato di occupazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Provenienze ventennali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita pregiudizievoli	Errore. Il segnalibro non è definito.
Normativa urbanistica	Errore. Il segnalibro non è definito.
Regolarita edilizia	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarita da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

In data 07/12/2022, il sottoscritto Ing. Minotti Alessandro, con studio in Via Marittima, 329 - 03100 - Frosinone (FR), email minotti.alex@libero.it, PEC alessandro.minotti@ingpec.eu, Tel. 339 754 06 01, Fax 0775 20 00 76, 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 Borgo Pisciarellino 45, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato degli anni '70, con struttura in c.a. e facciate in cortina, di due piani + attico, sito in prossimità del centro storico di Ceccano, in zona prevalentemente residenziale. L'appartamento, attualmente disabitato, è composto da piccola corte esclusiva antistante l'ingresso, ingresso/pranzo con finestra, cucina aperta sull'ingresso/pranzo con lucernaio verso intercapedine, letto con lucernaio sul ripostiglio, ripostiglio, bagno con finestra e cantina. L'attuale destinazione degli ambienti è diversa da quella riportata in catasto e la porta della cantina risulta murata, con una piccola apertura da cui sono state scattate le foto. Nella camera da letto esiste una porta verso il locale confinante di proprietà di terzi, non riportata in catasto. Le rifiniture sono appena sufficienti (tinteggiatura alle pareti con presenza di muffa sui soffitti, mattonelle alle pareti della cucina e bagno, pavimenti in gres porcellanato, finestre in ottone e avvolgibili in pvc, porte interne in legno, cantina priva di rifiniture (pareti con blocchetti di tufo, soffitti con travetti e pignatte, pavimento in cemento). Gli impianti sono appena sufficienti (impianto elettrico sottotraccia con piccolo quadro elettrico, impianto idrico caldo (scaldabagno elettrico)/freddo, impianto riscaldamento con termosifoni in ghisa, etc).

I sopralluoghi, durante i quali sono state scattate delle foto, si sono svolti in data 12.01.2023, 20.03.2023 e 26.03.2023 con la completa disponibilità dell'esecutato a far accedere il CTU per le operazioni peritali. Tutti e tre i sopralluoghi si sono svolti alla presenza del Custode Giudiziario

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)

Regime Patrimoniale: Il Debitore esecutato non è sposato (celibe)

CONFINI

L'appartamento confina su un lato con la strada comunale Via Borgo Pisciarello, su un altro lato con il sub 7 e sugli altri due lati con l'intercapedine del palazzo in cui è ubicato (F25 - map. 589)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	2,70 m	Terra
Cantina	27,00 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	2,70 m	T
Cortile	11,00 mq	12,00 mq	0,18	2,16 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state rilevate, per quanto possibile, durante il sopralluogo e successivamente verificate sulla base dei dati e delle planimetrie catastali. i singoli dati numerici sono stati approssimati, per quanto possibile, all'unità

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/2005 al 14/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 589, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 511,29 Piano T
Dal 14/05/2006 al 01/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 589, Sub. 6 Categoria A2

		Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 511,29 Piano T
Dal 01/08/2007 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 589, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 511,29 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, attualmente esecutato.
La data del 17.04.2023 corrisponde alla data dell'ultima visura effettuata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	589	6		A2	5	4,5	87 mq	511,29 €	T	

Corrispondenza catastale

L'appartamento è attualmente composto da piccola corte esclusiva antistante l'ingresso, ingresso/pranzo con finestra, cucina aperta sull'ingresso/pranzo con lucernaio verso intercapedine, letto con lucernaio sul ripostiglio, ripostiglio, bagno con finestra e cantina. L'attuale destinazione degli ambienti è diversa da quella riportata in catasto e la porta della cantina risulta murata, con una piccola apertura da cui sono state scattate le foto. Nella camera da letto esiste una porta verso il locale confinante di proprietà di terzi, non riportata in catasto. Gli aggiornamenti catastali non sono stati effettuati in quanto le difformità non incidono sulla stima e per contenere i costi della CTU

PRECISAZIONI

- 1) Originariamente il bene oggetto di stima era di esclusiva proprietà di **** Omissis ****, nato a Ceccano il 27/04/1927, ed era ad esso pervenuto in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio (Vedi Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipcatastale del 10.10.2022 redatto dal Notaio Dott. **** Omissis ****). Tale dichiarazione trova conferma nel Certificato di Collaudo Statico del 18.7.1975, dove il sig. **** Omissis **** è indicato come ditta proprietaria dell'immobile e quindi doveva essere il proprietario del terreno su cui l'immobile doveva essere stato costruito
- 2) In data 14/05/2006 il sig. **** Omissis ****, nato a Ceccano il 27.04.1927, titolare dei diritti di 1/1 di piena proprietà è deceduto e la sua denuncia di successione è stata registrata presso l'Ufficio del

Registro di Roma al n. 9 del Vol. 503 e non risulta ancora stata trascritta (Vedi Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale del 10.10.2022 redatto dal Notaio Dott. **** Omissis ****); dalla visura ipotecaria effettuata a carico del sig. **** Omissis **** non sono emersi altre trascrizioni e/o iscrizioni aventi ad oggetto il bene oggetto di stima.

3) L'appartamento è attualmente composto da piccola corte esclusiva antistante l'ingresso, ingresso/pranzo con finestra, cucina aperta sull'ingresso/pranzo con lucernaio verso intercapedine, letto con lucernaio sul ripostiglio, ripostiglio, bagno con finestra e cantina. L'attuale destinazione degli ambienti è diversa da quella riportata in catasto e la porta della cantina risulta murata, con una piccola apertura da cui sono state scattate le foto. Nella camera da letto esiste una porta verso il locale confinante di proprietà di terzi, non riportata in catasto. Gli aggiornamenti catastali non sono stati effettuati in quanto le difformità non incidono sulla stima e per contenere i costi della CTU

4) Dall'esame degli elaborati planimetrici catastali appare che nell'elaborato planimetrico del 30.06.1987 al piano terra è presente un appartamento "abitazione di tipo civile" indicato con il sub 2 int. 1, successivamente modificato/ampliato in sub 6 con l'elaborato del 5.4.2005 - attualmente oggetto di stima

5) È stata effettuata una richiesta congiunta con il Custode Giudiziario di accesso agli atti al Comune di Ceccano in data 26.4.2023, al fine di approfondire l'esame della Conformità Urbanistica del bene oggetto di stima. Tale richiesta è stata sollecitata con nuova Pec del 8.5.2023. Alla data della presente CTU non è pervenuto alcun riscontro dal Comune di Ceccano e pertanto gli accertamenti si sono limitati alle verifiche suddette.

PATTI

L'immobile non condivide parti comuni con altre unità immobiliari e pertanto non esistono regolamenti, tabelle millesimali e/o amministratore di condominio.

STATO CONSERVATIVO

Le rifiniture sono appena sufficienti (tinteggiatura alle pareti con presenza di muffa sui soffitti, mattonelle alle pareti della cucina e bagno, pavimenti in gres porcellanato, finestre in ottone e avvolgibili in pvc, porte interne in legno, cantina priva di rifiniture (pareti con blocchetti di tufo, soffitti con travetti e pignatte, pavimento in cemento). Gli impianti sono appena sufficienti (impianto elettrico sottotraccia con piccolo quadro elettrico, impianto idrico caldo (scaldabagno elettrico)/freddo, impianto riscaldamento con termosifoni in ghisa, etc).

PARTI COMUNI

Non esistono, per quanto è stato possibile accertare, parti comuni con altre unità immobiliari, in quanto l'accesso avviene direttamente dalla strada comunale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù, per quanto è stato possibile accertare, che interessano l'immobile oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è stato ultimato nel 1975, così come riportato nel collaudo delle strutture del 18.07.1975.

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura in c.a e solai latero cementizi,

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento oggetto di stima risulta disabitato da diverso tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2007 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Ortolan	01/08/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	02/08/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2007 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ortolan	01/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	02/08/2022		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1) Originariamente il bene oggetto di stima era di esclusiva proprietà di **** Omissis ****, nato a Ceccano il 27/04/1927, ed era ad esso pervenuto in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio (Vedi Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale del 10.10.2022 redatto dal Notaio Dott. **** Omissis ****). Tale dichiarazione trova conferma nel Certificato di Collaudo Statico del 18.7.1975, dove il sig. **** Omissis **** è indicato come ditta proprietaria dell'immobile e quindi doveva essere il proprietario del terreno su cui l'immobile doveva essere costruito

2) In data 14/05/2006 il sig. **** Omissis ****, nato a Ceccano il 27.04.1927, titolare dei diritti di 1/1 di piena proprietà è deceduto e la sua denuncia di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma al n. 9 del Vol. 503 e non risulta ancora stata trascritta (Vedi Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale del 10.10.2022 redatto dal Notaio Dott. **** Omissis ****); dalla visura ipotecaria effettuata a carico del sig. **** Omissis **** non sono emersi altre trascrizioni e/o iscrizioni aventi ad oggetto il bene oggetto di stima.

3) La data del 17/04.2023 è la data dell'ultima visura effettuata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 02/08/2007
Reg. gen. 22850 - Reg. part. 6447
Quota: 1/1
Importo: € 113,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 03/11/2014
Reg. gen. 16809 - Reg. part. 13728
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 05/10/2022

Reg. gen. 17699 - Reg. part. 14209

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**** Omissis ****, creditore procedente, ha acquisito i crediti cartolarizzati del Debitore esecutato da Unicredit spa, subentrato a sua volta alla **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel centro abitato di Ceccano ed è soggetto alle Norme del PRG del Comune di Ceccano

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

I dati della licenza edilizia con cui è stato costruito il palazzo in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima sono state ricavate dal Collaudo delle strutture 18.7.1975 e sono i seguenti:

- 1) Il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23.10.1972;
- 2) La relativa Licenza di costruzione è stata rilasciata in data 16.11.1972 - Prot. n. 9158 - Prat. n. 310;
- 3) Dall'esame degli elaborati planimetrici catastali emerge che nell'elaborato planimetrico del 30.06.1987 al piano terra è presente, oltre la cantina, un appartamento "abitazione di tipo civile" indicato con il sub 2 int. 1, successivamente modificato/ampliato in sub 6 con l'elaborato del 5.4.2005 - attualmente oggetto di stima

È stata effettuata una richiesta congiunta con il Custode Giudiziario di accesso agli atti al Comune di Ceccano in data 26.4.2023, al fine di approfondire l'esame della Conformità Urbanistica del bene oggetto di stima.

Tale richiesta è stata sollecitata con nuova Pec del 8.5.2023.

Alla data della presente CTU non è pervenuto alcun riscontro dal Comune di Ceccano e pertanto gli accertamenti si sono limitati alle verifiche suddette.

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.

Gli impianti sono privi delle certificazioni ed i costi per i loro eventuali adeguamenti sono stati quantificati e detratti dal valore unitario del bene, utilizzato nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non condivide parti comuni con altre unità immobiliari e pertanto non esistono regolamenti, tabelle millesimali e/o amministratore di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base del metodo comparativo ed in particolare 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 ha seguito di lavori da effettuare da parte dell'aggiudicatario etc oltre che delle tabelle OMI, 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** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Borgo Pisciareello 45, piano T
Appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato degli anni '70, con struttura in c.a. e facciate in cortina, di due piani + attico, sito in prossimità del centro storico di Ceccano, in zona prevalentemente residenziale. L'appartamento, attualmente disabitato, è composto da piccola corte esclusiva antistante l'ingresso, ingresso/pranzo con finestra, cucina aperta sull'ingresso/pranzo con lucernaio verso intercapedine, letto con lucernaio sul ripostiglio, ripostiglio, bagno con finestra e cantina. L'attuale destinazione degli ambienti è diversa da quella riportata in catasto e la porta della cantina risulta murata, con una piccola apertura da cui sono state scattate le foro. Nella camera da letto esiste una porta verso il locale confinante di proprietà di terzi, non riportata in catasto. Le rifiniture sono appena sufficienti (tinteggiatura alle pareti con presenza di muffa sui soffitti, mattonelle alle pareti della cucina e bagno, pavimenti in gres porcellanato, finestre in ottone e avvolgibili in pvc, porte interne in legno, cantina priva di rifiniture (pareti con blocchetti di tufo, soffitti con travetti e pignatte, pavimento in cemento). Gli impianti sono appena sufficienti (impianto elettrico sottotraccia con piccolo quadro elettrico, impianto idrico caldo (scaldabagno elettrico)/freddo, impianto riscaldamento con termosifoni in ghisa, etc).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 589, Sub. 6, Categoria A2, Categoria A2, cl. 5,

cons. 4,5 vani, Dati sup. tot. 87 mq, RC € 511,29

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Via Borgo Pisciareello 45, piano T	58,96 mq	850,00 €/mq	€ 50.116,00	100,00%	€ 50.116,00
Valore di stima:					€ 50.116,00

I costi degli interventi edilizi (apertura porta cantina, chiusura porta camera da letto etc.) sono stati detratti, insieme agli oneri e costi per l'adeguamento/certificazione degli impianti e richiesta abitabilità, nella fase di stima dell'immobile, valutato sulla base del prezzo unitario di mercato meno l'incidenza di tali spese.

Il metodo di stima utilizzato è stato quello comparativo e le relative indagini di mercato sono state effettuate - principalmente - presso le agenzie del posto, tenendo anche in considerazione le tabelle OMI.

Il valore ottenuto con tale stima, pari ad €. 50.116,00 è stato successivamente arrotondato, vista l'approssimazione del metodo utilizzato e le variabili presenti nella determinazione dei costi e oneri su descritti, ad €. 50.000,00

Valore finale di stima LOTTO Unico: € 50.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il CTU ha riscontrato durante i sopralluoghi quanto segue:

- 1) non corrispondenza dell'attuale destinazione degli ambienti rispetto a quelli riportati in catasto, che non incidendo sulla stima dell'immobile non è stata oggetto di variazione catastale per ridurre i costi della CTU;
- 2) l'esistenza di una porta nella camera da letto che si apre in un locale di terzi, non oggetto di pignoramento. Tale porta dovrà essere chiusa dall'aggiudicatario ed i relativi costi sono stati detratti dalla stima del bene;
- 3) la chiusura della porta della cantina, non riportata in catasto, che dovrà essere riaperta dall'aggiudicatario ed i cui costi sono stati detratti dalla stima del bene.
- 3) Originariamente il bene oggetto di stima era di esclusiva proprietà di **** Omissis ****, nato a Ceccano il 27/04/1927, ed era ad esso pervenuto in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio (Vedi Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario del 10.10.2022 redatto dal Notaio Dott. **** Omissis ****). Tale dichiarazione trova conferma nel Certificato di Collaudo Statico del 18.7.1975, dove il sig. **** Omissis **** è indicato come ditta proprietaria dell'immobile e quindi doveva essere il proprietario del terreno su cui l'immobile doveva essere costruito
- 4) In data 14/05/2006 il sig. **** Omissis ****, nato a Ceccano il 27.04.1927, titolare dei diritti di 1/1 di piena proprietà è deceduto e la sua denuncia di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma al n. 9 del Vol. 503 e non risulta ancora stata trascritta (Vedi Certificazione Notarile

sostitutiva del Certificato Ipocatastale del 10.10.2022 redatto dal Notaio Dott. **** Omissis ****); dalla visura ipotecaria effettuata a carico del sig. **** Omissis **** non sono emersi altre trascrizioni e/o iscrizioni aventi ad oggetto il bene oggetto di stima.

5) L'appartamento è attualmente composto da piccola corte esclusiva antistante l'ingresso, ingresso/pranzo con finestra, cucina aperta sull'ingresso/pranzo con lucernaio verso intercapedine, letto con lucernaio sul ripostiglio, ripostiglio, bagno con finestra e cantina. L'attuale destinazione degli ambienti è diversa da quella riportata in catasto e la porta della cantina risulta murata, con una piccola apertura da cui sono state scattate le foto. Nella camera da letto esiste una porta verso il locale confinante di proprietà di terzi, non riportata in catasto. Gli aggiornamenti catastali non sono stati effettuati in quanto le difformità non incidono sulla stima e per contenere i costi della CTU

6) Dall'esame degli elaborati planimetrici catastali appare che nell'elaborato planimetrico del 30.06.1987 al piano terra è presente un appartamento "abitazione di tipo civile" indicato con il sub 2 int. 1, successivamente modificato/ampliato in sub 6 con l'elaborato del 5.4.2005 - attualmente oggetto di stima

7) È stata effettuata una richiesta congiunta con il Custode Giudiziario di accesso agli atti al Comune di Ceccano in data 26.4.2023, al fine di approfondire l'esame della Conformità Urbanistica del bene oggetto di stima. Tale richiesta è stata sollecitata con nuova Pec del 8.5.2023. Alla data della presente CTU non è pervenuto alcuna risposta alle suddette Pec da parte del Comune di Ceccano e pertanto gli accertamenti si sono limitati alle verifiche suddette.

Il CTU in data 16.05.2023 ha inviato ai creditori, ai debitori ed al Custode giudiziario copia della presente perizia con i relativi allegati, senza ricevere alcuna osservazione.

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 10/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Minotti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascrizione n. 13023 del 02/08/2007
- ✓ N° 2 Altri allegati - Collaudo Statico del 18.7.1975
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - F.25 map. 589
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - F. 25 map. 589 sub 6
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica F. 25 map. 589 sub 6
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato planimetrico 30/06/1987
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato planimetrico 05/04/2005
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborato planimetrico 14/04/2008
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato notarile del 10.10.2022
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria esecutato del 17.4.2023

- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria proprietario iniziale bene pignorato del 17.4.2023
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trascrizione accettazione tacita di eredità n. 13022 del 02/08/2007
- ✓ N° 13 Altri allegati - Iscrizione ipoteca volontaria n. 6447 del 02/08/2007
- ✓ N° 14 Altri allegati - Trascrizione verbale pignoramento n. 13278 del 03/11/2014
- ✓ N° 15 Altri allegati - Trascrizione verbale pignoramento n. 14209 del 05/10/2022 e relativo verbale
- ✓ N° 16 Altri allegati - Verbale di nomina CTU del 7.12.2022 + accettazione incarico
- ✓ N° 17 Altri allegati - Lettera esecutato inizio lavori + provvedimento incarico
- ✓ N° 18 Altri allegati - Pec inizio lavori Avvocato creditore precedente + Custode
- ✓ N° 19 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 12.1.2023
- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 20.3.2023
- ✓ N° 21 Altri allegati - Verbale sopralluogo 26.3.2023
- ✓ N° 22 Altri allegati - Pec richiesta accesso atti Comune Ceccano del 26.4.2023
- ✓ N° 23 Altri allegati - Pec richiesta accesso atti Comune Ceccano del 26.4.2023
- ✓ N° 24 Altri allegati - Tabelle OMI
- ✓ N° 25 Altri allegati - Allegato Fotografico
- ✓ N° 26 Altri allegati - Cartella Zip "Fotografie + Tabella riepilogativa fotografie"
- ✓ N° 27 Altri allegati - Cartella zip "Planimetrie + tabella riepilogativa planimetrie"
- ✓ N° 28 Altri allegati - Perizia Stima - Versione privacy
- ✓ N° 29 Altri allegati - Ricevuta invio CTU preliminare Creditori, Debitori e Custode

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Borgo Pisciareello 45, piano T
Appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato degli anni '70, con struttura in c.a. e facciate in cortina, di due piani + attico, sito in prossimità del centro storico di Ceccano, in zona prevalentemente residenziale. L'appartamento, attualmente disabitato, è composto da piccola corte esclusiva antistante l'ingresso, ingresso/pranzo con finestra, cucina aperta sull'ingresso/pranzo con lucernaio verso intercapedine, letto con lucernaio sul ripostiglio, ripostiglio, bagno con finestra e cantina. L'attuale destinazione degli ambienti è diversa da quella riportata in catasto e la porta della cantina risulta murata, con una piccola apertura da cui sono state scattate le foto. Nella camera da letto esiste una porta verso il locale confinante di proprietà di terzi, non riportata in catasto. Le rifiniture sono appena sufficienti (tinteggiatura alle pareti con presenza di muffa sui soffitti, mattonelle alle pareti della cucina e bagno, pavimenti in gres porcellanato, finestre in ottone e avvolgibili in pvc, porte interne in legno, cantina priva di rifiniture (pareti con blocchetti di tufo, soffitti con travetti e pignatte, pavimento in cemento). Gli impianti sono appena sufficienti (impianto elettrico sottotraccia con piccolo quadro elettrico, impianto idrico caldo (scaldabagno elettrico)/freddo, impianto riscaldamento con termosifoni in ghisa, etc).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 589, Sub. 6, Categoria A2, cl. 5, cons. 4,5 vani, Dati sup. tot. 87 mq, RC € 511,29

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

Valore finale di stima LOTTO Unico: € 50.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO VALORE FINALE DI STIMA € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Borgo Pisciareello 45, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 589, Sub. 6, Categoria A2, cl. 5, cons. 4,5 vani, Dati sup. tot. 87 mq, RC € 511,29	Superficie	58,96 mq
Stato conservativo:	Le rifiniture sono appena sufficienti (tinteggiatura alle pareti con presenza di muffa sui soffitti, mattonelle alle parteti della cucina e bagno, pavimenti in gres porcellanato, finestre in ottone e avvolgibili in pvc, porte interne in legno, cantina priva di rifiniture (pareti con blocchetti di tufo, soffitti con travetti e pignatte, pavimento in cemento). Gli impianti sono appena sufficienti (impianto elettrico sottotraccia con piccolo quadro elettrico, impianto idrico caldo (scaldabagno elettrico)/freddo, impianto riscaldamento con termosifoni in ghisa, etc).		
Descrizione:	Appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato degli anni '70, con struttura in c.a. e facciate in cortina, di due piani + attico, sito in prossimità del centro storico di Ceccano, in zona prevalentemente residenziale. L'appartamento, attualmente disabitato, è composto da piccola corte esclusiva antistante l'ingresso, ingresso/pranzo con finestra, cucina aperta sull'ingresso/pranzo con lucernaio verso intercapedine, letto con lucernaio sul ripostiglio, ripostiglio, bagno con finestra e cantina. L'attuale destinazione degli ambienti è diversa da quella riportata in catasto e la porta della cantina risulta murata, con una piccola apertura da cui sono state scattate le foro. Nella camera da letto esiste una porta verso il locale confinante di proprietà di terzi, non riportata in catasto. Le rifiniture sono appena sufficienti (tinteggiatura alle pareti con presenza di muffa sui soffitti, mattonelle alle parteti della cucina e bagno, pavimenti in gres porcellanato, finestre in ottone e avvolgibili in pvc, porte interne in legno, cantina priva di rifiniture (pareti con blocchetti di tufo, soffitti con travetti e pignatte, pavimento in cemento). Gli impianti sono appena sufficienti (impianto elettrico sottotraccia con piccolo quadro elettrico, impianto idrico caldo (scaldabagno elettrico)/freddo, impianto riscaldamento con termosifoni in ghisa, etc).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 02/08/2007
Reg. gen. 22850 - Reg. part. 6447
Quota: 1/1
Importo: € 113,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 03/11/2014
Reg. gen. 16809 - Reg. part. 13728
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 05/10/2022
Reg. gen. 17699 - Reg. part. 14209
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****