
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare RGE 166/2022

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gentilucci Franco

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Frosinone, li 29/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentilucci Franco

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.....	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2022 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.000,00	11

INCARICO

In data 24/01/2023, il sottoscritto Ing. Gentilucci Franco, con studio in Omissis email fg.gentilucci@gmail.com, PEC franco.gentilucci@ingpec.eu, 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** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - via del Boschetto, 67, piano T

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato adibita a negozio situata in via del Boschetto, nel centro del Comune di Ceccano (Fr). Distinto in Catasto al Fg. 64 mappale 145 sub. 10 si articola al piano terra di un più ampio fabbricato con area di pertinenza esterna pavimentata fronte strada, due vetrine, un locale adibito a sala bar, un vano per slot machine, bagno per disabile, bagno e ripostiglio.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - via del Boschetto, 67, piano T

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

Il bene esecutato, su un lato risulta in aderenza con altro subalterno del mappale 145, non interessato dalla procedura, e confina con strada comunale su due lati e con altra unità immobiliare mappale n. 146.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	65,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1991 al 21/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 145, Sub. 10 Categoria C1 Piano T
Dal 21/07/1993 al 29/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 145, Sub. 10 Categoria C1 Piano T
Dal 29/12/2018 al 07/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 145, Sub. 10 Categoria C1 Cl.9, Cons. 62 Superficie catastale 80 mq Rendita € 960,61 Piano T

I titolari catastali corrispondono agli intestatari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	145	10		C1	6	62	80 mq	960,61 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in sufficienti condizioni di conservazione, ristrutturato internamente con impianti revisionati. Sono visibili infiltrazioni di acqua dal soprastante terrazzo di altro proprietario che ammalorano alcune porzioni richiedendo interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura degli atti di provenienza e dalle risultanze catastali non sono emerse servitù, censo, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene esecutato è posto all'interno di un fabbricato di più ampia consistenza e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Altezza interna utile: al controsoffitto 2.80m (dichiarata su planimetria catastale, sotto solaio 3.00m)

Strutture verticali: a telai in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura: a terrazzo praticabile di altro proprietario

Pareti esterne ed interne: esterne - intonacate e tinteggiate, interne - intonacate ammalorate da infiltrazioni da risanare

Pavimentazione interna: in ceramica con rivestimenti dei bagni in ceramica

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio e porte interne tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia a 220 V con quadro di comando, riscaldamento con climatizzatore elettrico, mancano termosifoni.

Corte esclusiva: area pavimentata antistante l'ingresso fronteggiante strada comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, tuttavia l'attività non risulta in esercizio.

Si stima in 280,00 euro/mensili il probabile canone di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1965 al 21/07/1993	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cimei	24/07/1965	5407	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Ceccano	09/08/1965	771	93
		Dal 21/07/1993 al 29/12/2018	**** Omissis ****	atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Seraschi Pio	21/07/1993			11660	3709
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RRII di Frosinone	30/07/1993			10620	8517
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Frosinone	30/07/1993			2635	1U
Dal 29/12/2018	**** Omissis ****			atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Seraschi Pio	29/12/2018	46784	14770
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Frosinone	07/01/2019	203	168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Frosinone	07/01/2019	41	1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 14/10/2022
Reg. gen. 18403 - Reg. part. 14785
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 dell'edificio risulta essere stata iniziata nel settembre 1965.

Il complesso non risulta edificato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata e/o convenzionata quindi non rientra nei casi previsti dall'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 30.12.2020 n. 178.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base 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, 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** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - via del Boschetto, 67, piano T
 Porzione di fabbricato adibita a negozio situata in via del Boschetto, nel centro del Comune di Ceccano (Fr). Distinto in Catasto al Fg. 64 mappale 145 sub. 10 si articola al piano terra di un più ampio fabbricato con area di pertinenza esterna pavimentata fronte strada, due vetrine, un locale adibito a sala bar, un vano per slot machine, bagno per disabile, bagno e ripostiglio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 145, Sub. 10, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 120.000,00
 Nella stima del probabile valore netto di mercato, da porre a base d'asta, si dovrà tener conto della percentuale di deprezzamento per vetustà dell'edificio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Ceccano (FR) - via del Boschetto, 67, piano T	80,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 120.000,00	100,00%	€ 120.000,00
				Valore di stima:	€ 120.000,00

Valore lordo di stima: € 120.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore più probabile netto di stima: € 108.000,00

METODO di STIMA - La stima del probabile valore di mercato è stata effettuata adottando un criterio per comparazione dei prezzi di vendita con beni aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe e in condizioni ordinarie di mercato, secondo le seguenti fasi:

1. identificazione del segmento di mercato di riferimento;
2. rilevazione di valori di compravendita;
3. aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
4. calcolo del valore del fabbricato.

In particolare il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione: fabbricati ad uso commerciale
- ubicazione: zona semicentrale del Comune di Ceccano (Fr);
- tipologia costruttiva: negozio;
- età e stato di manutenzione: fabbricati di vecchia costruzione (età superiore a 50 anni), ristrutturati, richiedenti manutenzione.

Per la rilevazione dei valori di compravendita vengono adottati valori di riferimento di mercato, desunti rispettivamente dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da interviste a operatori immobiliari della zona.

Infine per la definizione del probabile valore di mercato si tiene conto quindi del "valore medio a metro quadrato", delle "superfici lorde commerciali" (valutate al lordo dei muri e secondo coefficienti di destinazione d'uso di cui al DPR 139/98, Norma UNI EN 15733/2011) e del "coefficiente di deprezzamento" definito in base a fattori caratteristici specifici dei beni oggetto di stima, quali età, stato di conservazione ecc necessario per tener conto della vetustà e obsolescenza del complesso oltre che delle prevedibili spese, a carico dell'acquirente, per interventi di manutenzione e adeguamento degli impianti.

CONSIDERAZIONI sul DEPREZZAMENTO APPLICATO - Rispetto al valore lordo di stima viene applicato un coefficiente di deprezzamento (10%) per tener conto della vetustà generale dell'edificio che richiede interventi di manutenzione ordinaria.

Pertanto il più probabile valore finale di stima sarà dato, in cifra tonda, da:

Fabbricato 1 - valore stimato x coeff. vetustà =
= 120'000,00 x (1 - 0.10) = 108'000,00 euro

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 29/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentilucci Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Lettere e Comunicazioni del CTU alle Parti
- ✓ Verbale sopralluogo
- ✓ Estratti di mappa e planimetrie
- ✓ Visure catastali
- ✓ Visure ipotecarie
- ✓ Foto Lotto Unico
- ✓ Istanza liquidazione CTU

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - via del Boschetto, 67, piano T
Porzione di fabbricato adibita a negozio situata in via del Boschetto, nel centro del Comune di Ceccano (Fr). Distinto in Catasto al Fg. 64 mappale 145 sub. 10 si articola al piano terra di un più ampio fabbricato con area di pertinenza esterna pavimentata fronte strada, due vetrine, un locale adibito a sala bar, un vano per slot machine, bagno per disabile, bagno e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 145, Sub. 10, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 108.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - via del Boschetto, 67, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 145, Sub. 10, Categoria C1	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in sufficienti condizioni di conservazione, ristrutturato internamente con impianti revisionati. Sono presenti infiltrazioni di acqua dal soprastante terrazzo di altro proprietario che ammalorano alcune porzioni richiedendo interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato adibita a negozio situata in via del Boschetto, nel centro del Comune di Ceccano (Fr). Distinto in Catasto al Fg. 64 mappale 145 sub. 10 si articola al piano terra di un più ampio fabbricato con area di pertinenza esterna pavimentata fronte strada, due vetrine, un locale adibito a sala bar, un vano per slot machine, bagno per disabili, bagno e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, tuttavia l'attività non risulta in esercizio. Si stima in 280,00 euro/mensili il probabile canone di locazione.		