
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosato Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	13

INCARICO

All'udienza del 27/03/2004, il sottoscritto Arch. Rosato Michele, con studio in Via M. T. Cicerone, 171 - 03100 - Frosinone (FR), email michele.rosato@hotmail.it, PEC michele.rosato@archiworldpec.it, Tel. 338 7301521, 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) - via Zingardana 11 (via Colle Tassetano 9 catastalmente), piano terra, S1

DESCRIZIONE

L'immobile è sito in via Zingardana 11 (via Colle Tassetano 9 catastalmente) Ceprano, collegata con la Casilina Sud, in zona extra urbana, comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, composto da piano terra, S1 con corte di circa 135 mq. Piano terra: soggiorno-cucina, quattro camere, un ripostiglio, un bagno, un balcone. Piano S1: cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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) - via Zingardana 11 (via Colle Tassetano 9 catastalmente), piano terra, S1

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 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dopo aver visionato l'ufficio di stato civile del comune di Ceprano risulta che il sig. ##Meta Francesco è coniugato con la sig.ra Miraka Luljeta a Gramsh (Albania) il 05/03/2003.

La sig.ra D'Ambrosi Barbara è di stato libero per divorzio da Valeri Roberto il 27/10/2022.##

CONFINI

L'immobile confina con via Zingardana 11 (via Colle Tassetano 9 catastalmente), sub 2, sub 55, sub 351, sub 576.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,34 mq	152,60 mq	1	152,60 mq	3,10 m	terra
Ripostiglio	3,60 mq	4,00 mq	0,2	0,80 mq	3,10 m	terra
Balcone	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	3,10 m	terra
Cantina	23,76 mq	26,40 mq	0,2	5,28 mq	2,70 m	S1
Cortile/giardino	136,00 mq	136,00 mq	0,1	13,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				173,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1979 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 301, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale 201 mq, totale escluse aree scoperte 183 mq Rendita € 464,81 Piano terra, S1

Dal 10/06/2004 al 23/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 301, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale 201 mq, totale escluse aree scoperte 183 mq Rendita € 464,81 Piano terra, S1
Dal 23/02/2017 al 26/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 301, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale 201 mq, totale escluse aree scoperte 183 mq Rendita € 464,81 Piano terra, S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	301	1		A3	3	7,5 vani	totale: 201 mq, totale escluse aree scoperte: 183 mq	464,81 €	terra,S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta occupato e locato alla sig.ra **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive e di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni essendo degli unici proprietari debitori eseguiti.

Dal sopralluogo effettuato però risulta che per l'ingresso all'immobile si deve accedere attraverso il terreno del fabbricato adiacente allo stesso, fg. 10 part. 301 sub 2, essendo quest'ultimo interposto dinanzi a via Zingardana 11 (via Colle Tassitano 9 catastalmente).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non presenta servitù essendo degli unici proprietari debitori eseguiti.

Dal sopralluogo effettuato però risulta che per l'ingresso all'immobile si deve accedere attraverso il terreno del fabbricato adiacente allo stesso, fg. 10 part. 301 sub 2, essendo quest'ultimo interposto dinanzi a via Zingardana 11 (via Colle Tassitano 9 catastalmente).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.

Gli impianti sono funzionanti. Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: setti e pilastri in c.a., parte in muratura di blocchi di tufo e parte con muratura mista e c.a.;
- Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
- Copertura: a falde inclinate con tegole;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio;
- Finiture esterne: intonaco civile di colore binaco.

Stato di conservazione: Infissi esterni in PVC: discreti; infissi interni in legno: discreti; pavimenti in gres porcellanato e finto parquet: discreti; pavimenti bagno in ceramica: discreti; corpi scaldanti in ghisa: discreti; intonaci e tinteggiature interne: discreti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/06/2023
- Scadenza contratto: 31/05/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

L'immobile risulta occupato e locato alla sig.ra **** Omissis ****

Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati di civile abitazione in questione è di circa 2,00 € * 156,6 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà:

Piano terra di circa € 310,00 al mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1979 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio Tufani	29/05/1979	3730/2147	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/06/1979	8757	7686
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2004 al 23/02/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Alessandro Mario	10/06/2004	10068/859	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/07/2004	17051	10367
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2017 al 26/09/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Labate Roberto	23/02/2017	347440/74901	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/03/2017	4373	3456
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2005
Reg. gen. 678 - Reg. part. 174
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: notaio D'Alessandro Mario
Data: 12/01/2005
N° repertorio: 10873
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo atto Tribunale di -Frosinone
Iscritto a Frosinone il 07/04/2014
Reg. gen. 5796 - Reg. part. 452
Importo: € 27.900,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 17.461,14
Data: 23/01/2014
N° repertorio: 76/2013
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo atto di Tribunale di Frosinone
Iscritto a Frosinone il 23/07/2015
Reg. gen. 12290 - Reg. part. 1668
Importo: € 14.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 9.270,57
Data: 23/01/2014
N° repertorio: 76/2013
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 20/03/2017
Reg. gen. 4376 - Reg. part. 476
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00
Rogante: notaio Labate Roberto
Data: 23/02/2017
N° repertorio: 347441/74902

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/01/2024
Reg. gen. 417 - Reg. part. 360
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona rurale vincolata (agricola) "ZR" del vigente piano regolatore generale del comune di Ceprano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dopo aver consultato l'ufficio tecnico del comune di Ceprano non risultano trovati alcun titoli abilitativi (come da allegato alla perizia) riguardo all'immobile in via Zingardana 11 in Catasto al fg. 10 part. 301 sub 1, dunque presumibilmente abusivo e non è stato possibile verificare la foto aerea del 1966 dell'IGM per mancanza di voli nell'area.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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) - via Zingardana 11 (via Colle Tassetano 9 catastalmente), piano terra, S1

L'immobile è sito in via Zingardana 11 (via Colle Tassetano 9 catastalmente) Ceprano, collegata con la Casilina Sud, in zona extra urbana, comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, composto da piano terra, S1 con corte di circa 135 mq. Piano terra: soggiorno-cucina, quattro camere, un ripostiglio, un bagno, un balcone. Piano S1: cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 301, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 104.208,00

Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo-diretto di fabbricati di civile abitazione con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località via Zingardana - Ceprano.

Dopo aver eseguito indagini di mercato da operatori di agenzie immobiliari della zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio risulta una quotazione media di euro 600,00 a metro quadro.

Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 104.208,00

Dopo aver consultato l'ufficio tecnico del comune di Ceprano non risultano trovati alcun titoli abilitativi (come da allegato alla perizia) riguardo all'immobile in via Zingardana 11 in Catasto al fg. 10 part. 301 sub 1, dunque presumibilmente abusivo e non è stato possibile verificare la foto aerea del 1966 dell'IGM per mancanza di voli nell'area.

Quindi si ritiene opportuno deprezzare il prezzo di stima finale detraendo ad esso il costo di demolizione e rimozione dell'immobile (spese tecniche, oneri di sicurezza, smaltimento in discarica autorizzata) di 150 euro/mq * 188,60 mq (piano terra, S1) = euro 28.290,00.

Valore lotto unico = euro 104.208,00 - euro 28.290,00 = euro 75.918,00 = euro 76.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ceprano (FR) - via Zingardana 11 (via Colle Tassetano 9 catastalmente), piano terra, S1	173,68 mq	600,00 €/mq	€ 104.208,00	100,00%	€ 104.208,00
				Valore di stima:	€ 104.208,00

Valore di stima: € 76.000,00

Valore finale di stima: € 76.000,00

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 13/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosato Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Versione della perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G:U n. 47 del 25.02.2008)
- ✓ Altri allegati - Copia del verbale di sopralluogo, della raccomandata con avviso di ricevimento e di attestazione di invio alle parti
- ✓ Foto - Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria del bene e estatto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali attuali e/o storiche
- ✓ Concessione edilizia - Copia della concessione o della licenza edilizia e/o copia del contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Copia dei certificati di stato civile degli esecutati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - via Zingardana 11 (via Colle Tassetano 9 catastalmente), piano terra, S1
L'immobile è sito in via Zingardana 11 (via Colle Tassetano 9 catastalmente) Ceprano, collegata con la Casilina Sud, in zona extra urbana, comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, composto da piano terra, S1 con corte di circa 135 mq. Piano terra: soggiorno-cucina, quattro camere, un ripostiglio, un bagno, un balcone. Piano S1: cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 301, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona rurale vincolata (agricola) "ZR" del vigente piano regolatore generale del comune di Ceprano.

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - via Zingardana 11 (via Colle Tassetano 9 catastalmente), piano terra, S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 301, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	173,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive e di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile è sito in via Zingardana 11 (via Colle Tassetano 9 catastalmente) Ceprano, collegata con la Casilina Sud, in zona extra urbana, comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, composto da piano terra, S1 con corte di circa 135 mq. Piano terra: soggiorno-cucina, quattro camere, un ripostiglio, un bagno, un balcone. Piano S1: cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile L'immobile risulta occupato e locato alla sig.ra **** Omissis **** Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati di civile abitazione in questione è di circa 2,00 € * 156,6 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà: Piano terra di circa € 310,00 al mese.		