
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Costantino Mario Gazzellone, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2021 del R.G.E.

promossa da

“...Omissis...”

contro

“...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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica e regolarità edilizia.....	8
Legge 178/2020.....	9
Stima / Formazione lotti	9

INCARICO

All'udienza del 17/03/2022, il sottoscritto Ing. Costantino Mario Gazzellone, con studio in Via Garibaldi, 52 - 03100 - Frosinone (FR), email: costantino.gazzellone@gmail.com, PEC: costantino.gazzellone@pec.it, Tel. 3356154634 , Fax 0775853062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Casette n°59

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione a duplice elevazione con corte, piano terra a livello della confinante strada, piano parzialmente interrato e copertura a tetto.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso anche se, data la iniziale irreperibilità dell'esecutato, il G. E. aveva autorizzato gli ausiliari ad accedere all'immobile con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro.

Infatti successivamente, essendosi l'esecutato reso reperibile, gli ausiliari hanno potuto effettuare il sopralluogo senza dover ricorrere all'ausilio della forza pubblica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Casette n°59

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 02/02/2022 il Creditore procedente, ai sensi dell'art. 567 c.p.c, ha depositato la certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Giovanni Piacitelli.

In essa si dà conto dei passaggi di proprietà dell'immobile fino all'ultimo atto notarile antecedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento e dei gravami trascritti nel ventennio suddetto.

Dal punto di vista catastale si fa riferimento ai dati attuali dell'immobile ignorandone, però, la storia.

Ad ogni buon conto lo scrivente ha:

- acquisito copia degli atti di provenienza;
- ha ricostruito la cronistoria catastale;
- ha acquisito l'estratto della mappa catastale e la planimetria catastale dell'immobile.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- "...Omissis..." (Proprietà 1/1)

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

- “...Omissis...” (Proprietà 1/1)

Dalle allegate certificazioni datate 06/09/2022 risulta che l'esecutato è di stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina con strada, proprietà “...Omissis...”, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	3,00 m	T
Balcone	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	T
Destinazioni varie	118,00 mq	142,00 mq	0,75	106,50 mq	3,00 m	S1
Centrale termica	5,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	3,00 m	S1
Giardino/corte	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq		
Giardino/corte	775,00 mq	775,00 mq	0,02	15,50 mq		
Totale superficie convenzionale:				272,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	“...Omissis...”	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 536 Cat. A7, Cl.3, Cons. 9,5 Rendita € 1,57 Piano S1, T
Dal 01/01/1992 al 14/01/2008	“...Omissis...”	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 536 Cat. A7, Cl.3, Cons. 9,5 Rendita € 1.079,39 Piano S1, T
Dal 14/01/2008 al 28/11/2008	“...Omissis...”	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 536 Cat. A7, Cl.3, Cons. 9,5 Rendita € 1.079,39 Piano S1, T
Dal 28/11/2008 al 26/06/2012	“...Omissis...”	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 536, Sub. 1 Cat. A7, Cl.3, Cons. 11,5 Rendita € 1.306,64 Piano S1-T

Dal 26/06/2012 al 13/12/2012	"...Omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 536, Sub. 1 Cat. A7, Cl.3, Cons. 12 Rendita € 1.363,45 Piano S1-T
Dal 13/12/2012 al 09/11/2015	"...Omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 536, Sub. 1 Cat. A7, Cl.3, Cons. 12 Rendita € 1.363,45 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 22/07/2022	"...Omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 536, Sub. 1 Cat. A7, Cl.3, Cons. 12 Sup. cat. 276 (268 escl. aree scop.) mq Rendita € 1.363,45 Piano S1-T

Allo stato attuale il terreno fg. 16 mappale n°536, censito come "ENTE URBANO Superficie: 945 m²" ha accorpato le confinanti particelle di terreno fg. 16 mappali nn°537 e 538.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	536	1		A7	3	12	276 (268 escl. aree scop.) mq	1363,45 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

Tra i dati catastali e quelli reali dell'immobile vi è sostanziale corrispondenza ad eccezione del numero civico. Infatti nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile è Via Casette n°24 mentre quello reale è Via Casette n°59.

STATO CONSERVATIVO

Corte e sistemazioni esterne.

All'esterno l'immobile subastato appare piuttosto trascurato: le piantumazioni, il terreno, i viali, recinzioni necessitano di manutenzione (potatura, sfalcio erba, pulizia pavimentazioni, pulizia e verniciatura cancelli ed inferriate).

Fabbricato.

Per contro il fabbricato già all'esterno appare in buono stato di conservazione ed infatti ha subito un intervento di manutenzione a seguito della DIA "**...Omissis...**".

I vari ambienti, sia a piano terra che a piano seminterrato, appaiono ben conservati ed in buono stato.

PARTI COMUNI

L'immobile subastato, come detto in precedenza, è costituito da una abitazione monofamiliare con circostante terreno (una sorta di villino) e non ci sono porzioni di proprietà comune con altri immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta, nella sua originaria consistenza (escludendo i due piccoli locali tecnici a piano S1 e la parziale chiusura del portico a piano T), edificato in epoca anteriore 01/09/1967.

Poggia su fondazioni a sacco di pietrame calcareo con sovrastante cordolo in cls armato ed ha strutture portanti verticali in muratura di blocchi di tufo dello spessore di circa 40 e 30 cm circa, rispettivamente, a piano seminterrato ed a piano terra.

I solai, dello spessore complessivo di cm 20, sono costituiti da travetti prefabbricati e pignatte di laterizio. La copertura a tetto ha struttura lignea non spingente con sovrastante manto di tegole.

Sistemazioni esterne

Il fabbricato è circondato da una corte della estensione di circa 940 mq adibita in parte a giardino, in parte pavimentata con elementi tipo "betonella". Adiacente al prospetto sud-est del fabbricato troviamo però una porzione di corte pavimentata a cemento dal quale fuoriescono in sei punti alcuni monconi di ferri d'armatura (n°4 monconi per ogni punto). Si tratta della evidente predisposizione alla realizzazione di una struttura in elevazione di cls armato.

Sul prospetto nord-est (lato strada!), nella zona antistante il portone di ingresso e lateralmente, si rileva una pavimentazione in gres e porfido. Le facciate, risistemate a seguito della DIA del 2013, sono tuttora in ottimo stato.

La recinzione lato strada necessita in gran parte di manutenzione: l'inferriata ed i cancelli devono essere carteggiati e riverniciati per la quasi totalità.

Piano terra

Portone di ingresso in legno in buono stato. Altezza interna utile m 3,00. Porte interne in legno. Finestre, con vetrocamera, e persiane in alluminio verniciato non a norma con efficientamento energetico. Pavimenti e rivestimenti in gres.

Impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a metano, radiatori esterni in alluminio, impianto radiotelevisivo, non presente impianto telefonico/internet. Stato di manutenzione complessivamente buono.

Piano seminterrato

Collegato al piano superiore da una scala interna rivestita in marmo. Altezza interna utile m 2,85. Pavimenti e rivestimenti in maiolica. Porte e finestre come piano superiore. Impianti come sopra. Stato di manutenzione complessivamente buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato che, nonostante vi risulti residente, lo utilizza in modo saltuario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1970 al 14/01/2008	“... <i>Omissis</i> ...”	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Seraschi Domenico	20/04/1970	23557	14558

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	20/05/1970	5861	3786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ceccano	11/05/1970	440	102
Dal 14/01/2008 al 13/12/2012	<i>"...Omissis..."</i>	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	14/01/2008	28	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	29/02/2008	4671	3179
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012	<i>"...Omissis..."</i>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fasano Francesco	13/12/2012	17774	10532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	09/01/2013	377	329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con l'atto a rogito Seraschi Domenico del 20/07/1970 rep. 23557 *"...Omissis..."* ha acquistato il fabbricato edificato sui terreni fg. 16 mappali nn°536, 537 e 538 ma non ancora accatastato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Iscrizione del 19/02/2005 (art. 1344)**
Rinnovazione di ipoteca volontaria (art. 206 del 08/03/1985)
"...Omissis..."

- **Iscrizione del 01/04/2006 (art. 1329)**

Rinnovazione e rettifica della precedente ipoteca (art. 1344 del 19/02/2005)
iscritta in rinnovazione di precedente ipoteca volontaria (art. 206 del 08/03/1985)

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto alla C.RR.II. di Frosinone il 08/11/2021
Reg. gen. 18261 - Reg. part. 14894 Quota: 1/1
“...*Omissis*...”

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia del territorio di Frosinone, si è accertato che gli oneri di cancellazione vanno calcolati come segue:

1. Ipoteca volontaria (derivante da mutuo ex DPR 601/73):
 - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
2. Altre ipoteche:
 - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
 - b. Bollo.....€ 59,00
 - c. Imposta ipotecaria (0,50 % calcolato sul valore inferiore tra ipoteca e prezzo di aggiudicazione del bene)
3. Pignoramento:
 - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
 - b. Bollo.....€ 59,00
 - c. Imposta ipotecaria.....€ 200,00

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'U. T. del Comune di Ceccano sono emerse le seguenti domande/titolabilità:

- Richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge n°47/1985 (pos. 2978/C) per la realizzazione al piano seminterrato di n°2 locali tecnici e più precisamente una centrale termica ed una riserva idrica;
- Richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge n°326/2003 (pos. 19757/2008) per la chiusura del portico a piano terra e per la realizzazione di un bagno con disimpegno al piano seminterrato (si rileva, tra l'altro, la modifica della scala di collegamento fra i piani, inizialmente a chiocciola, che ha comportato la modifica anche di una finestra sul prospetto sud-ovest);
- Permesso di costruire in sanatoria n°787/S del 31/08/2017, che ha fatto seguito alla richiesta di condono edilizio pos. 2978/C;
- Permesso di costruire in sanatoria n°155 del 10/10/2018, che ha fatto seguito alla richiesta di condono edilizio pos. 19757/2008;
- DIA prot. n°253 del 05/01/2013 per lavori di manutenzione sul tetto del fabbricato e rasatura/verniciatura della facciata.

Tra tutti i titoli citati il permesso di costruire in sanatoria n°155 del 10/10/2018 rappresenta l'ultima configurazione legittimata dell'immobile subastato.

Dal sopralluogo effettuato è emersa una sostanziale conformità tra lo stato attuale del fabbricato e gli elaborati grafici allegati al suddetto permesso di costruire.

Non risulta rilasciata per l'immobile subastato dichiarazione di agibilità

Per quanto riguarda gli impianti, da un esame esteriore si potrebbe dedurre che si trovino in discreto stato di uso e manutenzione ed anche di funzionalità. Purtroppo, in assenza di certificazioni di conformità (delle quali lo scrivente non ha avuto notizia!), e necessario prevedere un controllo da parte di una ditta specializzata con eventuale adeguamento alle normative di settore.

Il costo di tale operazione di certificazione con eventuale adeguamento non può essere valutato con certezza se non da parte appunto di una ditta specializzata. In via del tutto approssimativa ritiene lo scrivente si possa prevedere una spesa di circa € 10.000,00 comprensivi di IVA.

LEGGE 178/2020

Per quanto concerne la Legge 30 dicembre 2020, n°178, si fa presente che l'immobile subastato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata e/o agevolata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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, esperita una attenta ricerca presso operatori immobiliari operanti nella zona volta a determinare il più probabile valore di mercato, consultate le tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) disponibili sul sito della Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, verificate anche valutazioni di immobili analoghi disponibili sul sito "Aste giudiziarie", hanno permesso di individuare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel dettaglio, si è dapprima effettuata la stima della piena proprietà dell'immobile, a tale valore sono stati sottratti i costi per l'adeguamento/certificazione degli impianti, per le eventuali sanatorie e demolizioni ottenendo il prezzo da porre alla base dell'asta.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Casette N°59
Fabbricato di civile abitazione a duplice elevazione con corte, piano terra a livello della confinante strada, piano parzialmente interrato e copertura a tetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 536, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Stima complessivo	Costi a detrarre	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ceccano (FR) - Via Casette	272,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 329.280,00	€ 10.000,00	100,00%	€ 319.280,00

Prezzo a base d'asta in c.t.:	€ 319.000,00 (trecentodiciannovemila)
-------------------------------	--

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 15/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gazzellone Costantino Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N°1 AVVISO DI ACCESSO
- ✓ N°2 RACCOMANDATA INESITATA
- ✓ N°3 VERBALI DI ACCESSO
- ✓ N°4 ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE
- ✓ N°5 VISURA STORICA FG. 16 MAPPALE N°536)
- ✓ N°6 VISURA STORICA FG. 16 MAPPALE N°536 (TERRENI)
- ✓ N°7 VISURA STORICA FG. 16 MAPPALE N°537
- ✓ N°8 VISURA STORICA FG. 16 MAPPALE N°538
- ✓ N°9 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE
- ✓ N°10 ATTO DI PROVENIENZA ANTE-VENTENNIO
- ✓ N°11 ATTO DI PROVENIENZA ALL'ESECUTATO
- ✓ N°12 CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- ✓ N°13 PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N°787/S DEL 31/08/2017
- ✓ N°14 PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N°155 DEL 09/10/2018
- ✓ N°15 FOTOGRAFIE
- ✓ N°16 VISURE IPOTECARIE
- ✓ N°17 PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- ✓ N°18 INVIO PERIZIA E RICEVUTE