
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Testani Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2014 del R.G.E.

promossa da

*Barclays Bank PLC
C.F. 801203490155
Via Della Moscova 18
20100 - Milano*

contro

XXXX

STUDIO TECNICO

Arch. Carlo Testani

Via Indipendenza n. 7 – 03023 Torrice (FR)

P.IVA 01530210606 – tel. 07750301817-fax 0775301932

e-mail: studiotestani@libero.it pec:carlo.testani@archiworldpec.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
PATTI	5
condizioni.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8

INCARICO

I data 24/03/2015, il sottoscritto Arch. Testani Carlo, con studio in Via Indipendenza, 7 - 03020 - Torrice (FR), email studiotestani@libero.it; PEC carlo.testani@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G. E. Dott. Piro Giampaolo presso il Tribunale di Frosinone.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Passo del Cardinale 80

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile con annessi ingresso e corte esclusiva di pertinenza, ubicato nella periferia del Comune di Ceccano, in via Passo del Cardinale n°80. Il fabbricato si sviluppa su due livelli: piano terra e piano sottostrada, adibiti a civile abitazione. Il piano sottostrada è composto da cucina/soggiorno e un servizio igienico, il piano terra da un disimpegno che collega tre camere da letto e un servizio igienico, inoltre nei prospetti nord e sud ci sono dei balconi, il tutto risulta ammobiliato e in buone condizioni. Esternamente adiacente al fabbricato c'è un portico prefabbricato con struttura in ferro e coperto con pannelli coibentati in lamiera.

Abitazione di tipo economico al sottostrada e piano terra, con annessi ingresso e corte esclusiva di pertinenza il tutto censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 9, particella 475 sub/1 -, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7 vani, Rendita catastale Euro 361,52.

L'accesso da via Comunale Passo del Cardinale si effettua tramite una servitù di passaggio pedonale e carrabile esercitata di fatto da anni sul terreno distinto in catasto con il foglio 9 mappali 46 e 250.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Passo del Cardinale 80

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- xxxx (Proprietà 1/1)

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

- xxxx (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con le proprietà di xxxx, xxxx, xxx, salvo altri. La corte esclusiva del fabbricato mapp. 475 sub/1, è gravata di diritto di passaggio pedonale carrabile a favore della limitrofa proprietà del mapp. 475 sub/2 di xxxx.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,46 mq	47,25 mq	1,00	47,25 mq	2,45 m	terra
Abitazione	72,00 mq	96,60 mq	1,00	96,60 mq	2,80 m	primo
Portico	25,86 mq	25,86 mq	0,20	5,17 mq	0,00 m	terra
Balcone	11,20 mq	11,20 mq	0,25	2,80 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				151,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1997 al 28/09/2000	xxxx	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 475, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 232,41 Piano T-S1
Dal 28/09/2000 al 20/03/2007	xxxx	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 475, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 232,41 Piano T-S1
Dal 20/03/2007 al 14/05/2010	xxxx	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 475, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 232,41 Piano T-S1
Dal 14/05/2010 al 31/07/2015	xxxx	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 475, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 361,52 Piano T-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	475	1		A3	3	7 vani		361,52		

Corrispondenza catastale

Non si riscontrano difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale.

PATTI

L'immobile pignorato 475 sub/1, ha la corte esclusiva gravata di diritto di passaggio pedonale carrabile a favore della limitrofa proprietà del mapp. 475 sub/2 di xxxx, tuttavia non esistono regolamenti, tabelle millesimali e/o amministratore di condominio.

CONDIZIONI

L'appartamento presenta un buono grado di rifiniture (pavimenti in monocottura, tinteggiatura alle pareti, infissi in legno), degli impianti (caldaia + termosifoni, camino, impianto elettrico con quadro, impianto idrico, TV,) e della conservazione generale.

Gli impianti sono funzionalmente adeguati all'attuale utilizzo dell'immobile ma non sono dotati di certificazione. I costi per il loro adeguamento, ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità, sono stati considerati dei coefficienti di differenziazione in fase di stima, detraendone l'incidenza dal prezzo unitario di mercato dell'immobile.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti in comune con le altre unità immobiliari. (vedi elaborato planimetrico)

SERVITÙ

L'immobile ha l'accesso dalla strada comunale tramite uno stradello comune soggetta ad una servitù di passaggio sui mappali 46 e 250, inoltre la corte esclusiva di pertinenza, è gravata di diritto di passaggio pedonale e carrabile a favore del 475 sub/2, della adiacente proprietà di xxxx.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, ubicato nella periferia della città, è stato costruito prima del 1967, ristrutturato nel 1981, si presenta in buono stato di conservazione. La struttura è interamente in muratura, in dettaglio, detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: 2.70 m
- STRUTTURA VERTICALE: del fabbricato è in muratura;
- SOLAI: sono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: a capanna con tegole in laterizio;

- PARETI INTERNE: sono tinteggiate;
- PAVIMENTAZIONE: è in gres porcellanato;
- INFISSI : sono in legno a battente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore ed utilizzato dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 02/08/1997 al 28.09.2000	xxxx	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione successione di Pizzuto Loreto			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Uff. Reg. Frosinone	02/08/1997	55	593		
Periodo	Proprietà	Atti di divisione			
Dal 28.09.2000 al 23/03/2007	xxxx	Atti di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		F. Raponi	28.09..2000	N. 24.699	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	13.10.2000	15067	15067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2007 al 16/06/2009	xxxx	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D. Pastorino	20/03/2007	37577	19759
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/06/2009	xxxx	Atto tra vivi: costituzione di fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2009	34125	6437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone		15196	15196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2010	xxxx	Atto tra vivi : donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Ferrara	10.05.2010	35178	7358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	14/05/2010	12324	8172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 20/12/2007
Reg. gen. 34099 - Reg. part. 8608
Diritto di Proprietà - Quota di 1/1
Importo : € 120,00
A favore di Barclays Bank PLC
Contro xxxx
Rogante : D. Pastorino
Repertorio n. 38408/ 20355

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 13/08/2014
Reg. gen. 14529 - Reg. part. 11878
Diritto di Proprietà - Quota di 1/1
A favore di Barclays Bank PLC
Contro xxxx

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Ceccano, è constatato dal certificato di destinazione urbanistica che il fabbricato censito al catasto al Fg. 9, mapp. 475 sub 1, ricade in zona BR, completamento in zona agricola (art.29 N.T.A. del P.R.G. e art. 55 L.R. 38/99 e s.m.i.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Ceccano risulta che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e suddetta costruzione non ha comportato l'applicazione di sanzioni per violazioni di norme urbanistiche ed edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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 ed 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 Ceccano (FR) - Via Passo del Cardinale 80

Trattasi di un immobile con corte esclusiva, ubicato nella periferia del Comune di Ceccano, in via Passo del Cardinale n°80. Il fabbricato si sviluppa su due livelli; piano terra e piano sottostrada, utilizzati come abitazione. Il piano sottostrada è composto da cucina/soggiorno e un servizio igienico, il piano terra da disimpegno che collega tre ampie camere da letto e un servizio igienico, inoltre sui prospetti nord e sud ci sono dei balconi, il tutto risulta ammobiliato e in ottime condizioni. Esternamente al fabbricato, in aderenza c'è un portico prefabbricato con struttura in ferro e coperto con pannelli coibentati in lamiera.

Abitazione di tipo economico al sottostrada e piano terra, c con annessi ingresso e corte esclusiva di pertinenza il tutto censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 9, particella 475, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7 vani, Rendita catastale Euro 361,52.

La corte è gravata di diritto di passaggio pedonale e carrabile a favore del 475 sub/2.

L'accesso da via Comunale Passo del Cardinale si effettua tramite una servitù di passaggio pedonale e carrabile esercitata di fatto da anni sul terreno distinto in catasto con il foglio 9 mappali 46 e 250.

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

Nella stima del valore dei beni pignorati viene utilizzato il metodo "sintetico comparativo" basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, tenendo in debito conto l'ubicazione dello stesso, la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, la superficie, il grado di rifinitura e lo stato di conservazione. Sulla base di quanto indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2014 (per il Comune di Ceccano - Zona semicentrale), il valore di tale immobile varia da un minimo di 1.100,00 a un massimo di 1.500,00 €/mq variando il valore effettivo entro i suddetti intervalli in funzione della qualità delle finiture. Per quanto constatato in loco e descritto nelle risposte ai precedenti quesiti, si stima congruo un valore medio unitario di 1.300,00 €/mq.

Tenendo conto dei coefficienti di differenziazione relativi alla stima degli immobili, desunti dai manuali di estimo immobiliare, applicando questi ultimi al caso specifico in oggetto, il valore unitario medio (V_u) di 1300,00 €/mq, viene rivalutato nel seguente modo:

- Coefficiente di Accessibilità: 0.95
- Coefficiente di Vetustà età dell'edificio 40 anni: 0.95
- Coefficiente di Finitura: 1

$$V_u = (1.300,00 \text{ €/mq} \times 0.95 \times 0.95 \times 1) = 1.173,25 \text{ €/mq}$$

Avendo stabilito il valore unitario commerciale al metro quadrato si determina il valore reale dell'immobile oggetto del pignoramento.

$$(151,82 \text{ mq} \times 1.173,25 \text{ €/mq}) = \text{€} . 178.122,82$$

arr.to. € 178.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ceccano (FR) - Via Passo del Cardinale 80	151,82 mq	1.173,00 €/mq	€ 178.084,86	100,00	€ 178.000,00
				Totale lotto:	€ 178.000,00

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà di **(1/1)**

Valore finale di stima: € 178.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Torrice, 20/08/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
f.to Arch. Testani Carlo

Si allega:

1. verbale di sopralluogo;
2. rilievo fotografico - foto 1- 8;
3. estratto mappa catastale;
4. elaborato planimetrico
5. planimetria catastale;
6. visure catastali aggiornate;
7. ispezioni ipotecarie aggiornate;
8. certificato di destinazione urbanistica
9. atto di provenienza Notaio Raponi F.
10. atto di provenienza Notaio Pastorino D.