

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iannoni Rodolfo, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2024 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 .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
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
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 27/03/2025, il sottoscritto Ing. Iannoni Rodolfo, con studio in Via Roma, 31 - 03020 - Vallecorsa (FR), email rodolfo.iannoni@libero.it, PEC rodolfo.iannoni@ingpec.eu, Tel. 3487208912, Fax 0775621422, 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 del Boschetto, 75

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio anni 60, composto da infresso, cucina-soggiorno, due camere e bagno.

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.

Tutto il fabbricato è stato costruito ai sensi della Legge n.408 del 2 luglio 1949 "Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie." L'immobile oggetto di pignoramento è stato riscattato prima di essere acquistato dai soggetti esecutati.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via del Boschetto, 75

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I soggetti esecutati risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'appartamento confina con il vano scala e con altra u.i.u.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,77 mq	83,73 mq	1	83,73 mq	3,05 m	primo
Balcone	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,93 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro sociale e commerciale della città di Ceccano.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 10/09/2013 al 24/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 167, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 188,51 Piano Primo
------------------------------	-------------------	---

Detta unità, a seguito di VARIAZIONE BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 10/09/2013 (n.33809.1/2013) deriva dalla soppressione della consistenza foglio 25 particella 411 sub 4.

## 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	167	4		A3	1	5 vani		188,51 €	primo	

### *Corrispondenza catastale*

Da controlli eseguiti nella banca dati catastali, ad oggi non risulta alcuna planimetria associata all'immobile.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dai soggetti eseguiti e dai figli. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato dai soggetti eseguiti e dai figli. Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale ed ha parti in comune con altre unità immobiliari: il vano scala e la corte esterna.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato in muratura portante e fondazioni dirette costruito negli anno '60. Le condizioni statiche risultano accettabili, mentre lo stato manutentivo risulta decisamente pessimo. Dal punto di vista impiantistico la situazione è decisamente precaria: l'impianto elettrico è obsoleto e assolutamente non a norma di legge, così come l'impianto idrico-sanitario. L'impianto di riscaldamento e' completamente assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta oggi occupato dai coniugi, entrambi esecutati, e dai figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/2003 al 24/05/2025	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco RAPONI	16/05/2003	31.786	12.726
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	19/05/2003	8463	5755
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	29/05/2003	1794 mod.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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Frosinone aggiornate al 24/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
Iscritto a Frosinone il 27/06/2007  
Reg. gen. 19452 - Reg. part. 5643  
Quota: 1/1  
Importo: € 108.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 72.000,00  
Data: 26/06/2007  
N° repertorio: 41592  
N° raccolta: 17564
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo  
Iscritto a Frosinone il 29/08/2007  
Reg. gen. 24818 - Reg. part. 6787  
Quota: 1/1  
Importo: € 23.221,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 11.610,94  
Data: 10/08/2007  
N° repertorio: 103946  
N° raccolta: 47

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/01/2025  
Reg. gen. 702 - Reg. part. 565  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona B, zona di completamento residenziale, secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente PRG del Comune di Ceccano.

## 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.

Il fabbricato è stato costruito nel 1957 in base alla legge n.408 del 2 luglio 1949, Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie. Si tratta di casa popolare ex IACP, riscattata prima di essere venduta ai soggetti eseguiti.

### *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 idrico.

Ad oggi, data l'assenza della planimetria catastale, non è possibile stabilire la corrispondenza della stessa con lo stato dei luoghi.

## 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** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via del Boschetto, 75  
Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio anni 60, composto da infresso,

cucina-soggiorno, due camere e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 167, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 25.479,00

Il costo unitario per metro quadrato è stato stabilito in riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'osservatorio immobiliare per la zona in esame e tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Ceccano (FR) - Via del Boschetto, 75	84,93 mq	300,00 €/mq	€ 25.479,00	100,00%	€ 25.479,00
				Valore di stima:	€ 25.479,00

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.

Vallecorsa, li 01/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Iannoni Rodolfo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via del Boschetto, 75  
Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio anni 60, composto da infresso, cucina-soggiorno, due camere e bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 167, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B, zona di completamento residenziale, secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente PRG del Comune di Ceccano.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceccano (FR) - Via del Boschetto, 75		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 167, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	84,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi abitato dai soggetti esegutati e dai figli. Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio anni 60, composto da infresso, cucina-soggiorno, due camere e bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta oggi occupato dai coniugi, entrambi esegutati, e dai figli.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
Iscritto a Frosinone il 27/06/2007  
Reg. gen. 19452 - Reg. part. 5643  
Quota: 1/1  
Importo: € 108.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 72.000,00  
Data: 26/06/2007  
N° repertorio: 41592  
N° raccolta: 17564
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo  
Iscritto a Frosinone il 29/08/2007  
Reg. gen. 24818 - Reg. part. 6787  
Quota: 1/1  
Importo: € 23.221,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 11.610,94  
Data: 10/08/2007  
N° repertorio: 103946  
N° raccolta: 47

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/01/2025  
Reg. gen. 702 - Reg. part. 565  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura