

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/21 R.E.



RELAZIONE DI STIMA

In data 17/09/2021, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, residente in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano, piano 2

DESCRIZIONE

1) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano (FR), via Marano (foto da 1 a 16 - Allegato 1), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 18 n. 58 sub. 8**, piano 2, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, superficie 179 m², rendita 716,58 euro, con diritti sugli spazi e le parti comuni. L'appartamento, con accesso dalla scala condominiale, è costituito da un pranzo-soggiorno, due camere, un bagno, una cucina, un ripostiglio e due terrazzi. Esso è ubicato al secondo piano di un fabbricato con più unità, a triplice elevazione fuori terra e con un piano interrato, avente struttura in c.a.. Il fabbricato è dotato di una corte (sub. 1) in parte sistemata a giardino, non ben curato, e in parte pavimentata e brecciata. Ad essa si accede mediante due stradelli, con altrettanti cancelli, di cui uno collocato sul mappale n. 667 (per il quale non risultano nell'atto di provenienza titoli relativi a diritti reali di passaggio). L'appartamento si trova in mediocri condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Non è utilizzabile in quanto oggetto di un intervento di manutenzione avviato ed interrotto, è privo dei frutti dell'impianto elettrico e dei terminali dell'impianto di riscaldamento, i terrazzi presentano problemi di infiltrazioni e necessitano di un totale rifacimento. Uno di essi è privo di parapetti. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento ed elettrico non funzionanti, da ripristinare e da adeguare. Non è dato sapere che tipi di allacci abbia. Esso necessita di un intervento di riqualificazione edilizia ed impiantistica. E' privo di certificazioni degli impianti, mentre quella energetica è allegata all'atto di provenienza (tuttavia scaduta). L'appartamento confina con scala comune (sub. 2), appartamento sottostante sub. 6 e distacco sulla corte a più lati, s.a..

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

*"- appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato che si sviluppa su tre piani più un seminterrato, della consistenza di sette vani e mezzo catastali, confinante con strada, con vano scala e con strada privata, salvo altri se esistenti; riportato al Catasto fabbricati del Comune di Ceccano (FR), in ditta a ***omissis*** proprietà per 100/100, via Acqua Santa snc, al foglio 18 particella 58 sub. 8, piano 2, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, superficie catastale totale 179 mq, totale escluse aree scoperte 167 mq, rendita euro 716,58".*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 6126 reg. part., n. 7524 reg. gen., del 13/05/2021, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Ceccano, via Merano, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 18 particella 58 subalterno 8, consistenza 7,5 vani, natura A2;

- soggetto a favore: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà.

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio. Nel certificato non sono riportati gli estremi di trascrizione dell' titolo più remoto risalente ad oltre il ventennio che è l'atto del Notaio ***omissis*** del 25/06/1977 rep. 407, racc. 251. Gli estremi sono stati acquisiti dallo scrivente per cui la lacuna è stata colmata. Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, può essere ritenuta completa.

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti risulta che l'appartamento (F. 18 n. 58 sub. 8) è pervenuto a ***omissis***, allo stato civile celibe, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà quale bene personale, da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** del 10/10/2017, rep. n. 550, racc. n. 318, trascritto a Frosinone l'11/10/2017 al n. 12247 reg. part. e al n. 15941 reg. gen.. Alla ***omissis*** il bene era pervenuto per diritti pari a 1/1 della piena proprietà da ***omissis*** con decreto di trasferimento del Tribunale di Frosinone del 26/11/2013, rep. n. 2502/2013, trascritto a Frosinone il 28/11/2013 al n. 16520 reg. part. e n. 22980 reg. gen.. ***omissis*** ha edificato il fabbricato, ove è l'appartamento oggetto di procedura, sul terreno censito in Catasto dei Terreni al foglio 18 n. 58 a lui pervenuto per la piena proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** del 25/06/1977, rep. n. 407, racc. n. 251, trascritto a Frosinone il 25/07/1977 al n. 9555 reg. part. e n. 10551 reg. gen..

Dall'atto di provenienza a rogito del Notaio ***omissis*** del 10/10/2017, rep. n. 550, racc. n. 318, emerge che il debitore esecutato all'epoca era allo stato civile celibe, per cui il bene è pervenuto allo stesso come un bene personale. Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, integrato dalle ricerche effettuate dallo scrivente con gli estremi di trascrizione del titolo più remoto utile, sono documentate trascrizioni sul bene

oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e v'è continuità nelle trascrizioni della proprietà per il bene stesso. Il bene oggetto della procedura non è nella disponibilità del debitore esecutato, in quanto vi è stato l'accesso forzoso in esso.

CONFINI

L'appartamento confina con scala comune (sub. 2), appartamento sottostante sub. 6 e distacco sulla corte a più lati, s.a..

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-----------|-------|
| Abitazione | | 163,00 mq | 1,00 | 163,00 mq | variabile | 2 |
| Terrazzi scoperti | | 60,00 mq | 0,25 | 15,00 mq | | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 178,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 178,00 mq | | |

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi comuni, adeguando il prezzo unitario di stima per considerarne la presenza. Si terrà conto dello stato in generale dell'appartamento e del fabbricato ove è collocato, adottando un valore unitario di stima adeguatamente ridotto. Essendo il compendio pignorato per la proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------------------------|--|
| Dal 28/03/1995 al 05/10/2005 | ***omissis***, proprietà per 1/1. | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 58, Sub. 8 Categoria F3 Piano 2 |
| Dal 05/10/2005 al 26/11/2013 | ***omissis***, proprietà per 1/1. | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 58, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 716,58 Piano 2 |
| Dal 26/11/2013 al 10/10/2017 | ***omissis***, proprietà per 100/100. | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 58, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 716,58 Piano 2 |
| Dal 10/10/2017 al 14/10/2021 | ***omissis***, proprietà per 1/1. | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 58, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 179 mq |

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| | | Rendita € 716,58 Piano 2 |
|--|--|-----------------------------|

Dal certificato notarile in atti risulta che l'appartamento (F. 18 n. 58 sub. 8) è pervenuto a ***omissis***, allo stato civile celibe, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà quale bene personale, da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** del 10/10/2017, rep. n. 550, racc. n. 318, trascritto a Frosinone l'11/10/2017 al n. 12247 reg. part. e al n. 15941 reg. gen.. Alla ***omissis*** il bene era pervenuto per diritti pari a 1/1 della piena proprietà da ***omissis*** con decreto di trasferimento del Tribunale di Frosinone del 26/11/2013, rep. n. 2502/2013, trascritto a Frosinone il 28/11/2013 al n. 16520 reg. part. e n. 22980 reg. gen. ***omissis*** ha edificato il fabbricato, ove è l'appartamento oggetto di procedura, sul terreno censito in Catasto dei Terreni al foglio 18 n. 58 a lui pervenuto per la piena proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Frosinone del 25/06/1977, rep. n. 407, racc. n. 251, trascritto a Frosinone il 25/07/1977 al n. 9555 reg. part. e n. 10551 reg. gen..

Dall'atto di provenienza a rogito del Notaio ***omissis*** del 10/10/2017, rep. n. 550, racc. n. 318, emerge che il debitore esecutato all'epoca era allo stato civile celibe, per cui il bene è pervenuto allo stesso come un bene personale. Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, integrato dalle visure effettuate dallo scrivente, dall'esame della cronistoria catastale, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali e quelli reali, in quanto risulta la piena proprietà in capo al debitore esecutato. Dalla stessa non emerge la presenza di usi civici, nè risultano dal certificato notarile in atti.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 58 | 8 | | A2 | 4 | 7,5 vani | 179 mq | 716,58 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

L'appartamento censito al F. 18 n. 58 sub. 8 è intestato catastalmente a ***omissis***, proprietà per 1/1. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nel certificato notarile in atti, non emerge la presenza di usi civici.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

*"- appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato che si sviluppa su tre piani più un seminterrato, della consistenza di sette vani e mezzo catastali, confinante con strada, con vano scala e con strada privata, salvo altri se esistenti; riportato al Catasto fabbricati del Comune di Ceccano (FR), in ditta a ***omissis***. proprietà per 100/100, via Acqua Santa snc, al foglio 18 particella 58 sub. 8, piano 2, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, superficie catastale totale 179 mq, totale escluse aree scoperte 167 mq, rendita euro 716,58".*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 6126 reg. part., n. 7524 reg. gen., del 13/05/2021, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Ceccano, via Merano, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 18 particella 58 subalterno 8, consistenza 7,5 vani, natura A2;

- soggetto a favore: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà;
- soggetto contro: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto Notaio ***omissis*** del 10/10/2017, rep. n. 550, racc. n. 318, trascritto a Frosinone l'11/10/2017 al n. 12247 reg. part. e al n. 15941 reg. gen..

La planimetria rinvenuta in Catasto è grossomodo corrispondente allo stato dei luoghi a meno di imprecisioni grafiche.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali ed ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. Nel certificato non sono riportati gli estremi di trascrizione dell' titolo risalente ad oltre il ventennio che è l'atto del Notaio ***omissis*** del 25/06/1977 rep. 407. Gli estremi sono stati acquisiti dallo scrivente per cui la lacuna è stata colmata.

Dall'atto di provenienza a rogito del Notaio ***omissis*** del 10/10/2017, rep. n. 550, racc. n. 318, emerge che il debitore esecutato all'epoca era allo stato civile celibe, per cui il bene è pervenuto allo stesso come un bene personale.

L'accesso al bene è avvenuto con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro.

PATTI

Il bene oggetto della procedura non è nella disponibilità del debitore esecutato, in quanto vi è stato l'accesso forzoso in esso.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in mediocri condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Esso non è utilizzabile: è stato oggetto di un intervento di manutenzione avviato ed interrotto, è privo dei frutti dell'impianto elettrico e dei terminali dell'impianto di riscaldamento. I terrazzi presentano problemi di infiltrazioni e necessitano di un totale rifacimento, come da relazione versata in atti. Il fabbricato si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento ed elettrico non funzionanti, da ripristinare e da adeguare. Non è dato sapere che tipi di allacci abbia. Esso necessita di un intervento di riqualificazione edilizia ed impiantistica.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale con parti e spazi comuni, che nell'atto di provenienza sono così descritti: "comprende, in particolare, la corte al piano terra distinta dal sub 1 ed il vano scala, distribuito fra i piani terra, primo e secondo, distinto dal sub 2 quali beni comuni non censibili, oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del maggior fabbricato del quale il cespite in oggetto è porzione, tali per legge, per titolo o per destinazione, nonchè ai sensi del relativo regolamento di condominio, se esistente". Nel fabbricato non è costituito un condominio e per quanto è stato possibile accertare non risulta esistere un regolamento condominiale.

Si fa presente che l'accesso al fabbricato avviene mediante due cancelli che si aprono sulla pubblica via Marano, da cui si dipartono due stradelli privati, uno di essi insiste sulla corte (sub. 1) l'altro sul mappale n. 667. Per

quest'ultimo dal titolo di provenienza non risultano indicati diritti in capo al bene oggetto della procedura, per cui si deve ritenere che ne sia precluso l'uso per accedere all'appartamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento è inserito in un fabbricato con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale. E' quindi possibile che nei muri e nei solai vi possano essere servitù di passaggio attive e passive per impianti o altre dotazioni.

Il fabbricato è dotato di una corte (sub. 1) in parte sistemata a giardino, non ben curato, e in parte pavimentata e brecciata. Ad essa si accede mediante due stradelli, attraverso altrettanti cancelli. Uno degli stradelli è collocato sul mappale n. 667, per il quale tuttavia non risultano nell'atto di provenienza titoli relativi a diritti reali di passaggio, che dunque è da ritenersi precluso. Dalla corte con la scala comune che conduce dal piano terra al piano secondo si accede nell'appartamento mediante un portoncino.

All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra, ma non è escluso che ve ne possano essere.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali non emerge la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si trova al secondo piano di un fabbricato con più unità immobiliari, a triplice elevazione fuori terra e con un piano seminterrato. Ad esso si accede dalla scala comune. Il fabbricato è dotato di una corte (sub. 1) in parte sistemata a giardino, non ben curato, e in parte pavimentata e brecciata. Ad essa si accede mediante due stradelli, attraverso altrettanti cancelli, di cui uno è collocato sul mappale n. 667, per il quale tuttavia non risultano nell'atto di provenienza titoli relativi a diritti reali di passaggio, per cui è da intendersi precluso e non esercitabile. L'appartamento si trova in mediocri condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle e pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati, gli infissi sono in legno e metallo. Esso non è utilizzabile: è stato oggetto di un intervento di manutenzione avviato ed interrotto, è privo dei frutti dell'impianto elettrico e dei terminali dell'impianto di riscaldamento, i terrazzi presentano problemi di infiltrazioni e necessitano di un totale rifacimento. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, idrico-sanitario ed elettrico non funzionanti, da ripristinare e da adeguare. Non è dato sapere che tipi di allacci abbia. Esso necessita di un intervento di riqualificazione edilizia ed impiantistica. E' privo di certificazioni degli impianti, mentre quella energetica è allegata all'atto di provenienza. Non è stato possibile accertare quali siano le dotazioni comuni nel fabbricato ed il loro stato. La sosta dei veicoli può avvenire nella corte comune ma non è dato sapere come sia disciplinata (non esiste un regolamento condominiale e non è costituito un condominio).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento oggetto della procedura non è nella disponibilità del debitore esecutato in quanto è avvenuto l'accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica. L'appartamento non può essere utilizzato nè locato in quanto sono stati avviati dei lavori al suo interno non conclusi e gli impianti non sono funzionanti. Per procedere alla locazione è necessario ripristinare la funzionalità dell'appartamento ed eliminare le carenze e rilevate.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 25/06/1977 al 26/11/2013 | ***omissis***, proprietario per 1/1 | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Notaio ***omissis*** | 25/06/1977 | 407 | 251 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | RR.II. Frosinone | 25/07/1977 | 10551 | 9555 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 26/11/2013 al 10/10/2017 | ***omissis***, proprietario per 1/1. | Decreto di Trasferimento | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tribunale di Frosinone | 26/11/2013 | 2502/2013 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | RR.II. Frosinone | 28/11/2013 | 22980 | 16520 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 10/10/2017 | ***omissis***, proprietario per 1/1. | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio ***omissis*** | 10/10/2017 | 550 | 318 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | RR.II. Frosinone | 11/10/2017 | 15941 | 12247 |
| 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.

Dal certificato notarile in atti risulta che l'appartamento (F. 18 n. 58 sub. 8) è pervenuto a ***omissis***, allo stato civile celibe, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà quale bene personale, da ***omissis*** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** del 10/10/2017, rep. n. 550, racc. n. 318, trascritto a Frosinone l'11/10/2017 al n. 12247 reg. part. e al n. 15941 reg. gen.. Alla ***omissis*** il bene era pervenuto per diritti

pari a 1/1 della piena proprietà da ***omissis*** con decreto di trasferimento del Tribunale di Frosinone del 26/11/2013, rep. n. 2502/2013, trascritto a Frosinone il 28/11/2013 al n. 16520 reg. part. e n. 22980 reg. gen. ***omissis*** ha edificato il fabbricato, ove è l'appartamento oggetto di procedura, sul terreno censito in Catasto dei Terreni al foglio 18 n. 58 a lui pervenuto per la piena proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Frosinone del 25/06/1977, rep. n. 407, racc. n. 251, trascritto a Frosinone il 25/07/1977 al n. 9555 reg. part. e n. 10551 reg. gen..

Dall'atto di provenienza a rogito del Notaio ***omissis*** del 10/10/2017, rep. n. 550, racc. n. 318, emerge che il debitore esecutato all'epoca era allo stato civile celibe, per cui il bene è pervenuto allo stesso come un bene personale. Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, integrato dalle ricerche effettuate dallo scrivente con gli estremi di trascrizione del titolo più remoto, sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e v'è continuità nelle trascrizioni della proprietà per il bene stesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo a rogito del Notaio ***omissis*** del 10/10/2017 rep. n. 551 racc. n. 319
Iscritto a Frosinone il 11/10/2017
Reg. gen. 15947 - Reg. part. 2053
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 121.500,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.000,00
Rogante: ***omissis***
Data: 10/10/2017
N° repertorio: 551
N° raccolta: 319

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone del 06/03/2021 rep. 486**
Trascritto a Frosinone il 13/05/2021
Reg. gen. 7524 - Reg. part. 6126
Quota: 1/1 proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile del 18/05/2021. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 14/10/2021, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è un appartamento a destinazione residenziale, collocato in un fabbricato a più elevazioni ubicato fuori del centro abitato in area rurale, ricadente parte in Zona E1 Agricola con vincolo idrogeologico e parte in zona E2 Agricola in dissesto del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al momento l'appartamento non è regolare ai sensi della L. 47/85 in quanto è privo di un titolo abilitativo edilizio di legittimazione. Inoltre, esso non è dotato di agibilità.

L'appartamento è inserito in un fabbricato che è stato realizzato abusivamente in totale difformità dalla Concessione Edilizia n. 121 del 29/09/1977, originariamente richiesta per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione di minor volumetria. Per ottenere la legittimazione del fabbricato realizzato è stata presentata un'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 in data 30/09/1986, prot. 2724/C. Tale istanza è in corso di istruttoria come risulta dall'attestazione del 13/09/2017, prot. 18221, rinvenuta nel fascicolo giacente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano. Occorre completare l'istruttoria con la produzione di molta documentazione fra la quale gli elaborati grafici descrittivi del fabbricato, ivi compreso l'appartamento. In assenza di essi non è possibile determinare il costo da sostenere per il completamento della sanatoria (che deve riguardare l'intero fabbricato). In via meramente presuntiva, salvo una più dettagliata determinazione da farsi in sede di effettivo rilascio dell'eventuale permesso in sanatoria, si può ipotizzare un costo afferente pro quota per l'appartamento oggetto della procedura di 10.000 euro. Tale somma sarà portata in detrazione nella stima. Non avendo possibilità di confrontare lo stato attuale con quello che avevano l'appartamento e il fabbricato al momento della presentazione dell'istanza di condono, per assenza di elaborati grafici allegati all'istanza stessa, non sono in condizioni di stabilire se l'attuale conformazione dell'appartamento sia quella del condono oppure vi siano state modifiche successivamente intervenute. In tale eventualità verrebbe inficiato il condono edilizio.

Si osserva che nell'atto di provenienza a rogito del Notaio ***omissis*** del 10/10/2017, rep. n. 550, racc. n. 318, trascritto a Frosinone l'11/10/2017 al n. 12247 reg. part. e al n. 15941 reg. gen., il venditore ha dichiarato che per l'appartamento, in relazione alla domanda di sanatoria sopra indicata, è stata rilasciata dal Comune di Ceccano la concessione edilizia in sanatoria n.372 del 23 dicembre 1997. All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano e sulla base dell'attestazione dello stesso Ufficio del 13/09/2017, prot. 18221, non risulta che sia stata rilasciata. viceversa risulta che la pratica di condono edilizio è ancora in istruttoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, allegato al titolo di provenienza ma è scaduto.
- 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.

L'appartamento non è dotato di certificazioni per gli impianti e necessita di lavori di adeguamento degli stessi e di efficientamento energetico. Non è possibile determinare i costi per gli adeguamenti in quanto ciò richiederebbe la redazione di progetti di intervento, cosa che esula dal mio incarico. Si terrà conto dello stato e delle carenze di cui sopra assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale con parti e spazi comuni. Nel fabbricato non è costituito un condominio e per quanto è stato possibile accertare non risulta esistere un regolamento condominiale. Non è dato sapere come siano ripartite le spese di manutenzione e conservazione delle cose comuni e come siano

ripartite le spese di funzionamento delle dotazioni comuni. Non è da escludere che vi sia una situazione debitoria derivante da tali spese, della quale tuttavia non se ne è a conoscenza.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto della procedura, pignorato per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, è costituito da un appartamento a destinazione residenziale. Trattandosi di un bene ad utilizzazione unitaria, al fine della vendita, il sottoscritto suggerisce la formazione di un solo lotto, che ricomprende tale bene.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalle modalità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Marano, piano 2
 - 1) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano (FR), via Marano, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 18 n. 58 sub. 8**, piano 2, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, superficie 179 m², rendita 716,58 euro, con diritti sugli spazi e le parti comuni. L'appartamento, con accesso dalla scala condominiale, è costituito da un pranzo-soggiorno, due camere, un bagno, una cucina, un ripostiglio e due terrazzi. Esso è ubicato al secondo piano di un fabbricato con più unità, a triplice elevazione fuori terra e con un piano interrato, avente struttura in c.a.. Il fabbricato è dotato di una corte (sub. 1) in parte sistemata a giardino, non ben curato, e in parte pavimentata e brecciata. Ad essa si accede mediante due stradelli, con altrettanti cancelli, di cui uno collocato sul mappale n. 667 (per il quale non risultano nell'atto di provenienza titoli relativi a diritti reali di passaggio). L'appartamento si trova in mediocri condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Non è utilizzabile in quanto oggetto di un intervento di manutenzione avviato ed interrotto, è privo dei frutti dell'impianto elettrico e dei terminali dell'impianto di riscaldamento, i terrazzi presentano problemi di infiltrazioni e necessitano di un totale rifacimento. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento ed elettrico non funzionanti, da ripristinare e da adeguare. Esso necessita di un intervento di riqualificazione edilizia ed impiantistica. L'appartamento confina con scala comune (sub. 2), appartamento sottostante sub. 6 e distacco sulla corte a più lati, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la planimetria e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, della necessità di interventi di manutenzione, adeguamento e conservazione e dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, operando opportune

decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e della necessità di interventi da eseguirsi sia sulle parti esclusive che in quelle comuni. Si perviene, quindi, alla valutazione del complesso mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicati al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionali). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà e tiene conto dell'incidenza degli spazi, delle parti e della corte comuni. Per quanto attiene le spese di completamento della pratica di condono, che sono stati precedentemente determinati in via presuntiva, esse vengono portate in detrazione nel valore di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano (FR), via Marano, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 18 n. 58 sub. 8, piano 2, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, superficie 179 m², rendita 716,58 euro, con diritti sugli spazi e le parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie dell'appartamento e del fabbricato ove ricade, le carenze che presentano, lo stato di manutenzione e di conservazione, la necessità di interventi di adeguamento e risanamento, la zona ove ricade, la destinazione d'uso, la presenza di servitù attive e passive, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 510 al m² per la piena proprietà (ottenuto operando, per i motivi sopraesposti, una riduzione di circa il 25% sul valore minimo riportato dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che variano da 680 euro/m² a 970 euro/m² per la zona D1 ove ricade l'immobile - valori che grossomodo corrispondono a quelli di abitazioni di fascia bassa nelle quotazioni della banca dati del borsino delle agenzie immobiliari). Al valore che si determina, si detrae l'importo di 10.000,00 euro occorrente in via presuntiva per il completamento pro quota della pratica di condono.

Per cui si ha:

| | | |
|---|--|-------------------------|
| - appartamento: | 178,00 m ² 510 euro/m ² = euro | 90.780,00 |
| | Sommano: | euro 90.780,00 |
| a dedurre spese per condono edilizio (presunte): | | euro - 10.000,00 |
| | Sommano: | euro 80.780,00 |
| | E in cifra tonda: | euro 80.800,00 |

TOTALE VALUTATO PER LA VENDITA: euro 80.800,00

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita del bene, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente unico lotto.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un appartamento sito in Ceccano (FR), via Marano, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 18 n. 58 sub. 8**, piano 2, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, superficie 179 m², rendita 716,58 euro, con diritti sugli spazi e le parti comuni. L'appartamento, con accesso dalla scala condominiale, è costituito da un

pranzo-soggiorno, due camere, un bagno, una cucina, un ripostiglio e due terrazzi. Esso è ubicato al secondo piano di un fabbricato con più unità, a triplice elevazione fuori terra e con un piano interrato, avente struttura in c.a.. Il fabbricato è dotato di una corte (sub. 1) in parte sistemata a giardino, non ben curato, e in parte pavimentata e brecciata. Ad essa si accede mediante due stradelli, con altrettanti cancelli, di cui uno collocato sul mappale n. 667 (per il quale non risultano nell'atto di provenienza titoli relativi a diritti reali di passaggio). L'appartamento si trova in mediocri condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Non è utilizzabile in quanto oggetto di un intervento di manutenzione avviato ed interrotto, è privo dei frutti dell'impianto elettrico e dei terminali dell'impianto di riscaldamento, i terrazzi presentano problemi di infiltrazioni e necessitano di un totale rifacimento. Il fabbricato, con strutture verosimilmente non rispondenti alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica, si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento ed elettrico non funzionanti, da ripristinare e da adeguare. Esso necessita di un intervento di riqualificazione edilizia ed impiantistica. L'appartamento confina con scala comune (sub. 2), appartamento sottostante sub. 6 e distacco sulla corte a più lati, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 80.800,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per legittimare urbanisticamente l'immobile è necessario completare la pratica di condono edilizio in modo oneroso. Vi sono infiltrazioni dai terrazzi che comportano il rifacimento degli stessi il prima possibile.

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 14/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

- 1- N° 16 Foto - Documentazione fotografica dell'appartamento di via Marano, piano 2, Ceccano (FR) (Aggiornamento al 13/04/2022)
- 2- N° 1 Estratti di mappa - Foglio 18 mappale 58 (Aggiornamento al 14/10/2021)
- 3- Planimetrie catastali - Planimetria unità F. 18 n. 58 sub. 8 (Aggiornamento al 14/10/2021)
- 4- Altri allegati - Documentazione urbanistica
- 5- Altri allegati - Atto di provenienza Notaio ***omissis*** del 10/10/2017
- 6- Altri allegati - Atto Notaio ***omissis*** del 25/06/1977
- 7- Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 14/10/2021)

- 8- Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 14/10/2021)
- 9- N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- 10- N° 1 Altri allegati - Relazione in versione privacy

