

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 6 |
| Stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica | 10 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 12 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 16 |
| Lotto Unico | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2023 del R.G.E..... | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.160,00 | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 18 |



INCARICO

All'udienza del 31/05/2023, il sottoscritto Geom. Chiappini Massimiliano, con studio in Viale Tevere, 46 - 03100 - Frosinone (FR), email massimiliano.chiappini@alice.it, PEC massimiliano.chiappini@geopec.it, Tel. 0775 962952, Fax 0775 962952, 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 Ceprano (FR) - Via Campo Uccelli n° 9, piano T

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento in Ceprano (Fr), Via Campo Uccelli n° 9, al N.C.E.U. Fg. 30 particella 233 sub 2 (urbanisticamente cantina, garage e locali di sgombero).

Preliminarmente si ritiene opportuno evidenziare che, l'unità immobiliare pur risultando catastalmente categoria A/2 (abitazione del tipo civile), urbanisticamente è stata autorizzata come pertinenza dell'appartamento posto al piano sovrastante (cantina, garage e locali di sgombero) e tale destinazione dovrà mantenere.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, fa parte di un fabbricato residenziale a duplice elevazione del tipo monofamiliare, ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Ceprano, zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici isolati.

All'intero fabbricato si accede direttamente dalla strada pubblica, per mezzo di un viale privato fino a raggiungere il cancello carrabile di accesso alla corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra del richiamato fabbricato, alla stessa si accede direttamente dalla corte comune.

Detta unità immobiliare URBANISTICAMENTE DESTINATA AD ACCESSORI, è attualmente accatastata e destinata ad abitazione di residenza della parte esecutata.

La stessa si compone di una cucina-soggiorno-pranzo, un salotto-studio, tre camere, due bagni e due disimpegni, di pertinenza dell'appartamento è presente un piccolo portico accessibile dalla zona cucina-soggiorno, mentre sul lato nord della corte del fabbricato è presente un vano destinato a garage.

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** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Campo Uccelli n° 9, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A seguito della verifica della documentazione di cui al fascicolo della procedura, si è potuto accertare che, risulta completa la documentazione ex art. 567, in quanto è presente agli atti la "Certificazione Notarile".

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)

Circa il regime patrimoniale, di precisa che il signor **** Omissis **** mentre la signora **** Omissis **** trattasi comunque **** Omissis ****.

CONFINI

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confina su tutti i lati con la corte comune censita al N.C.E.U. al **** Omissis ****.

Relativamente alla pertinenza destinata a locale rimessa, la stessa confina per i lati sud, est ed ovest con la corte comune censita al N.C.E.U. al **** Omissis ****, mentre il lato nord confina con il locale destinato a rimessa censito al N.C.E.U. al **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| | | | | | | |



| | | | | | | |
|---|-----------|-----------|---|-----------|--------|-------|
| Cantina, garage e locali di sgombero (come da autorizzazione urbanistica) | 128,00 mq | 175,00 mq | 1 | 175,00 mq | 2,80 m | Terra |
| Pertinenza - locale rimessa (da demolire) | 16,00 mq | 18,60 mq | 1 | 18,60 mq | 2,30 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 193,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 193,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, pur risultando catastalmente categoria A/2 (abitazione del tipo civile), urbanisticamente è stata autorizzata come pertinenza dell'appartamento posto al piano sovrastante (cantina, garage e locali di sgombero) e tale destinazione dovrà mantenere.

Circa la pertinenza ubicata sulla corte e destinata a locale rimessa, si precisa che, la stessa dovrà essere demolita, in quanto realizzata senza alcuna autorizzazione urbanistica e non suscettibile di sanatoria.

La stessa contrasta con il vigente Piano Regolatore Generale per mancato rispetto delle distanze tra fabbricati, mancato rispetto delle distanze dai confini ed ubicata su un'area interessata da una strada di P.R.G.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/03/1986 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 233 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13,5 Rendita € 2,34 Piano T-1 |
| Dal 01/01/1992 al 07/08/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 233 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13,5 Rendita € 1.289,85 Piano T-1 |
| Dal 07/08/2001 al 16/12/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 233, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 436,41 Piano T |
| Dal 16/12/2008 al 24/08/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 233, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 436,41 Piano T |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 24/08/2011 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 233, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 436,41 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 05/06/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 233, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 136 mq Rendita € 436,41 Piano T |

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categori a | Classe | Consiste nza | Superfic ie catastal e | Rendita | Piano | Graffato |
| | 30 | 233 | 2 | | A2 | 4 | 6,5 | 136 mq | 436,41 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che NON SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE, in particolare non risulta nella planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, il portico esistente sul lato sud.

Si ritiene di dover precisare che, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, pur risultando catastalmente con categoria A/2 (abitazione del tipo civile), urbanisticamente è stata autorizzata come pertinenza dell'appartamento al piano sovrastante (cantina, garage e locali di sgombero) e tale destinazione dovrà mantenere.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, pur risultando catastalmente censita con categoria A/2 (abitazione del tipo civile), urbanisticamente è stata autorizzata come pertinenza dell'appartamento posto al piano sovrastante (cantina, garage e locali di sgombero) e tale destinazione dovrà



mantenere.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, si è potuto accertare che, la stessa risulta essere in buono stato conservativo (cfr. documentazione fotografica allegata).

Si ritiene comunque opportuno evidenziare che, l'unità immobiliare pur risultando catastalmente censita con categoria A/2 (abitazione del tipo civile), urbanisticamente è stata autorizzata come pertinenza dell'appartamento posto al piano sovrastante (cantina, garage e locali di sgombero) e tale destinazione dovrà mantenere.

PARTI COMUNI

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, ha diritto alla corte ed al vano scala comune **** Omissis **** (cfr. documentazione catastale - elaborato planimetrico).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito della verifica della documentazione catastale, nonché a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano, si è potuto accertare che, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva non è gravata da alcuna servitù, censo, livello e uso civico ad eccezione delle servitù di adduzione e scarico ed altre opere impiantistiche relative all'unità immobiliare posta al piano sovrastante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, fa parte di un fabbricato residenziale a duplice elevazione del tipo monofamiliare, ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Ceprano, zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici isolati.

All'intero fabbricato si accede direttamente dalla strada pubblica, per mezzo di un viale privato fino a raggiungere il cancello carrabile di accesso alla corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra del richiamato fabbricato, alla stessa si accede direttamente dalla corte comune.

Detta unità immobiliare URBANISTICAMENTE DESTINATA AD ACCESSORI, è attualmente accatastata e destinata ad abitazione di residenza della parte esecutata.

La stessa si compone di una cucina-soggiorno-pranzo, un salotto-studio, tre camere, due bagni e due disimpegni, per una superficie totale lorda di mq 175,00 ed una superficie netta di mq 128,00, di pertinenza dell'appartamento è presente un piccolo portico accessibile dalla zona cucina-soggiorno della superficie di mq 16,00, mentre sul lato nord della corte del fabbricato è presente un vano destinato a garage, della superficie lorda di mq 18,60.



Circa le caratteristiche di finitura, si precisa che, sono presenti impianti del tipo sottotraccia, pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti ed i rivestimenti di cucina e servizi sono in ceramica, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con doppio vetro ed avvolgibili in plastica, è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a GPL (è presente interrato all'interno della corte comune, un unico serbatoio GPL a servizio di entrambe le unità immobiliari costituenti il fabbricato) e terminali costituiti da termosifoni in alluminio.

L'approvvigionamento dell'acqua avviene per mezzo del pozzo presente all'interno della corte comune (munito di impianto di depurazione), mentre le acque reflue dell'intero fabbricato vengono convogliate per mezzo di una condotta interrata all'interno della fossa tipo "Imhoff" a svuotamento periodico posta all'interno della corte comune.

Quanto fin qui relazionato potrà essere desunto inoltre dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta occupato dai debitori esegutati e destinato ad abitazione di residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/1976 al 16/12/2008 | **** Omissis **** | Donazione e Cessione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott. Ettore Rizzo | 13/11/1976 | 31573 | 4448 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Frosinone | 19/11/1976 | 15396 | 14118 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 16/12/2008 al 24/08/2011 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott. Roberto Labate | 16/12/2008 | 319620 | 53785 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |



| | | | | | |
|----------------|-------------------|-----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Conservatoria RR.II. di Frosinone | 18/12/2008 | 28094 | 19275 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 24/08/2011 | **** Omissis **** | Dichiarazione di Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 24/08/2011 | 18315 | 14422 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Frosinone | 02/10/2012 | | |
| | | 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.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto ai debitori eseguiti in virtù **** Omissis ****, circa l'atto di provenienza, si allega alla presente relazione **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 14/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/12/2008
Reg. gen. 28095 - Reg. part. 4846
Quota: 1/1
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Interessi: € 65.000,00

Percentuale interessi: 5,10 %

Rogante: Dott. Roberto Labate

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 319621

N° raccolta: 53786

Note: In riferimento alla Nota di Iscrizione in oggetto, si precisa che: **** Omissis ****.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 22/07/2016

Reg. gen. 12231 - Reg. part. 1834

Quota: 1/2

Importo: € 10.610,73

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.610,73

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 19/02/2015

N° repertorio: 135

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 09/08/2016

Reg. gen. 13410 - Reg. part. 10024

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/02/2023

Reg. gen. 3364 - Reg. part. 2331

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche urbanistiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano (Fr), si è potuto accertare che il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è ricadente secondo le prescrizioni del vigente P.R.G., in "Zona Rurale Vincolata".

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito delle verifiche urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stato autorizzato con Licenza Edilizia n° 652 del 28.12.1976.

La richiamata Licenza Edilizia era relativa alla realizzazione di un fabbricato a duplice elevazione, con il piano terra da adibire a cantina, garage e locali di sgombero ed il piano primo ad abitazione.

Per le difformità eseguite rispetto alla Licenza Edilizia n° 652 del 28.12.1976, il dante causa della parte eseguita, ha provveduto a presentare al Comune di Ceprano, istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/85 (pratica prot. n° 3143 del 29.03.1986).

La richiamata istanza di condono edilizio, è tutt'oggi pendente presso gli Uffici del Comune di Ceprano, in quanto non è stata ancora prodotta la documentazione integrativa richiesta con note dell' 11.07.2017 e del 17.04.2020.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dopo le verifiche urbanistiche svolte ed a seguito di un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si è potuto accertare che NON ESISTE CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni urbanistiche rilasciate.

In particolare, come già relazionato, la Licenza Edilizia n° 652 del 28.12.1976 era relativa alla realizzazione di un fabbricato a duplice elevazione, con il piano terra da adibire a cantina, garage e locali di sgombero ed il piano primo ad abitazione.

L'istanza di condono edilizio presentata ai sensi della Legge n° 47/85 (pratica prot. n° 3143 del 29.03.1986), è relativa alla richiesta di sanatoria per un piccolo ampliamento al piano terra e primo ed ampliamento di un balcone al piano del primo.

Non era previsto pertanto alcun frazionamento di unità immobiliare e/o cambio della destinazione d'uso dei locali posti al piano terra del fabbricato, autorizzati come pertinenza dell'abitazione posta al piano primo.

La richiamata istanza di condono edilizio, è tutt'oggi pendente presso gli Uffici del Comune di Ceprano, in quanto non è stata ancora prodotta la documentazione integrativa richiesta con note dell' 11.07.2017 e del 17.04.2020, in ogni caso la sanatoria per la porzione d'immobile oggetto di perizia sarà rilasciata con destinazione d'uso di CANTINA, GARAGE E LOCALI DI SGOMBERO (cfr. nota Comune di Ceprano prot. n° 13977 del 07.09.2023).

Circa la pertinenza ubicata sulla corte e destinata a locale rimessa, si precisa che la stessa è stata realizzata senza alcuna autorizzazione urbanistica e non suscettibile di sanatoria.

Per la richiamata pertinenza è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria, la stessa è stata



RESPINTA dalla C.E. in quanto contrasta con il vigente Piano Regolatore Generale per mancato rispetto delle distanze tra fabbricati, mancato rispetto delle distanze dai confini ed ubicata su un'area interessata da una strada di P.R.G. e dovrà pertanto essere demolita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito delle verifiche svolte e dopo un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si è potuto accertare che detto immobile non è ubicato all'interno di un contesto condominiale e pertanto non è soggetto ad alcun vincolo od onere.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra di un fabbricato a duplice elevazione del tipo monofamiliare, ed è pertanto soggetto esclusivamente ad oneri pro quota relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero immobile e delle aree di pertinenza.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, 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 Ceprano (FR) - Via Campo Uccelli n° 9, piano T
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento in Ceprano (Fr), Via Campo Uccelli n° 9, al N.C.E.U. Fg. 30 particella 233 sub 2 (urbanisticamente cantina, garage e locali di sgombero). Preliminarmente si ritiene opportuno evidenziare che, l'unità immobiliare pur risultando catastalmente categoria A/2 (abitazione del tipo civile), urbanisticamente è stata autorizzata come pertinenza dell'appartamento posto al piano sovrastante (cantina, garage e locali di sgombero) e tale destinazione dovrà mantenere. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, fa parte di un fabbricato residenziale a duplice elevazione del tipo monofamiliare, ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Ceprano, zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici isolati. All'intero fabbricato si accede direttamente dalla strada pubblica, per mezzo di un viale privato fino a raggiungere il cancello carrabile di accesso alla corte comune. L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra del richiamato fabbricato, alla stessa si accede direttamente dalla corte comune. Detta unità immobiliare URBANISTICAMENTE DESTINATA AD ACCESSORI, è attualmente accatastata e destinata ad abitazione di residenza della parte esecutata. La stessa si compone di una cucina-soggiorno-pranzo, un salotto-studio, tre camere, due bagni e due disimpegni, di



pertinenza dell'appartamento è presente un piccolo portico accessibile dalla zona cucina-soggiorno, mentre sul lato nord della corte del fabbricato é presente un vano destinato a garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 233, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 116.160,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare, della domanda e dell'offerta.

Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è inoltre eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, delle pertinenze, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima (considerando la destinazione urbanistica di cantina, garage e locali di sgombero) comprensivo dell'incremento di valore determinato dalle pertinenze è pari ad € 600,00/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Ceprano (FR) - Via Campo Uccelli n° 9, piano T | 193,60 mq | 600,00 €/mq | € 116.160,00 | 100,00% | € 116.160,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 116.160,00 |

Valore di stima: € 116.160,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (integrazione pratica di sanatoria Legge 47/85 e demolizione garage presente sulla corte in quanto non sanabile) | 25000,00 | € |

Valore finale di stima: € 91.160,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Si ritiene opportuno evidenziare che, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, pur risultando catastalmente categoria A/2 (abitazione del tipo civile), urbanisticamente è stata autorizzata come pertinenza dell'appartamento posto al piano sovrastante (cantina, garage e locali di sgombero) e tale destinazione dovrà mantenere.

In particolare, come già relazionato, l'originaria Licenza Edilizia n° 652 del 28.12.1976 era relativa alla realizzazione di un fabbricato a duplice elevazione, con il piano terra da adibire a cantina, garage e locali di sgombero ed il piano primo ad abitazione.

L'istanza di condono edilizio presentata ai sensi della Legge n° 47/85 (pratica prot. n° 3143 del 29.03.1986), è relativa alla richiesta di sanatoria per un piccolo ampliamento al piano terra e primo ed ampliamento di un balcone al piano del primo.

Non era previsto pertanto alcun frazionamento di unità immobiliare e/o cambio della destinazione d'uso dei locali posti al piano terra del fabbricato, autorizzati come pertinenza dell'abitazione posta al piano primo.

La richiamata istanza di condono edilizio, è tutt'oggi pendente presso gli Uffici del Comune di Ceprano, in quanto non è stata ancora prodotta la documentazione integrativa richiesta con note dell' 11.07.2017 e del 17.04.2020, in ogni caso la sanatoria per la porzione d'immobile oggetto di perizia sarà rilasciata con destinazione d'uso di CANTINA, GARAGE E LOCALI DI SGOMBERO (cfr. nota Comune di Ceprano prot. n° 13977 del 07.09.2023).

Circa la pertinenza ubicata sulla corte e destinata a locale rimessa, si precisa che la stessa è stata realizzata senza alcuna autorizzazione urbanistica e non suscettibile di sanatoria.

Per la richiamata pertinenza è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria, la stessa è stata RESPINTA dalla C.E. in quanto contrasta con il vigente Piano Regolatore Generale per mancato rispetto delle distanze tra fabbricati, mancato rispetto delle distanze dai confini ed ubicata su un'area interessata da una strada di P.R.G. e dovrà pertanto essere demolita.

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 24/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappini Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale (Visure e Planimetrie)

