

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caperna Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	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.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.723,50	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 23/04/2025, il sottoscritto Geom. Caperna Piero, con studio in Via Dei Tigli, 15/A - 03011 - Alatri (FR), email capernapiero@gmail.com, PEC piero.caperna@geopec.it, Tel. 3274506509, 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 MUTO, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°33'16.68"N - 13°30'46.52")

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da più unità immobiliari, ed è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ceprano al:

Foglio 9

Particella 363

Subalterno 4

Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile)

Classe 4

Consistenza: 9 vani

Rendita: 604,25 €

L'immobile è composto da tre camere da letto, soggiorno, cucina, tinello, due bagni, una lavanderia e un balcone.

Le finiture interne comprendono:

Pavimentazione in gres porcellanato;

Pareti interne rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiate;

Infissi in legno con vetrocamera, ad eccezione di cucina e soggiorno, dove sono presenti infissi in PVC.

Il fabbricato è servito da un vano scala interno che collega tutti i livelli, dal piano seminterrato fino al sottotetto.

I prospetti esterni sono rifiniti a cortina, mentre la copertura è a falde inclinate con manto in guaina bituminosa.

All'unità immobiliare oggetto di procedura si accede tramite le scale e l'androne comune, che sfociano poi su di

un piazzale cementato, censito nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 717, di proprietà di soggetto terzo e non dell'esecutato, grazie al quale si arriva alla strada pubblica.

Questo piazzale e viale (censito nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 717), che dalla strada pubblica danno accesso all'androne e quindi all'appartamento oggetto di procedura, sono da considerarsi come aree complementari poste a servizio dell'unità abitativa in oggetto.

Lo stato di conservazione interno dell'unità immobiliare è complessivamente buono, mentre le parti comuni esterne del fabbricato evidenziano la necessità di interventi manutentivi, in particolare:

Rifacimento del manto di copertura;

Ripristino dei frontalini dei balconi.

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 MUTO, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'Immobile in oggetto si trova al piano primo e catastalmente confina:

- sul lato nord ed est con un laboratorio per arti e mestieri censito nel NCEU al foglio 9 particella 363 sub 7 che si trova di fatto al piano seminterrato;
- sul lato sud con la porzione "catastale" dello stesso appartamento ma appartenente ad altra ditta, censito nel NCEU al foglio 9 particella 536 sub 6 (vedi capitolo "precisazioni");
- sul lato ovest con un cortile esterno censito nel NCEU al foglio 9 particella 363 sub 1 su cui non si hanno diritti, che si trova di fatto al piano seminterrato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	161,01 mq	201,27 mq	1	201,27 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	22,01 mq	22,01 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				206,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici oggetto sopra riportate sono riferite esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di procedura e quindi quella censita in Catasto al foglio 9 particella 363 subalterno 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2008 al 11/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 363, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 195 mq Rendita € 604,25 Piano 1

Dalle ricerche storiche catastali effettuate è emerso che l'immobile in oggetto risulta essere stato censito nel N.C.E.U. per la prima volta il 24/01/2008 e da quel momento non ha subito più alcuna variazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	363	4		A2	4	9 vani	195 mq	604,25 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto, rispetto alla planimetria catastale presente agli atti, risulta demolito un tramezzo preesistente in prossimità dell'ingresso, che suddivideva il disimpegno in due ambienti separati, entrambi comunque destinati a disimpegno/corridoio ed è stato realizzato un piccolo ripostiglio verso il vano scala.

L'unità in esame occupa DI FATTO l'intera superficie del primo piano dell'edificio.

Tuttavia, da un'analisi della documentazione catastale è emersa una discrepanza significativa: la planimetria catastale relativa alla particella 363 subalterno 4 (oggetto di procedura) rappresenta soltanto una porzione (circa l'80 / 90%) dell'effettiva sagoma dell'unità immobiliare riscontrata in loco.

In pratica, sebbene l'appartamento si sviluppa sull'intero piano piano, catastalmente tale superficie risulta suddivisa in due distinte unità immobiliari. Tale situazione sembrerebbe riconducibile alla circostanza che l'edificio sia stato originariamente edificato su due lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi. Di conseguenza, in fase di accatastamento, è verosimile che si sia proceduto a una suddivisione obbligata delle planimetrie, conforme alla diversa titolarità fondiaria originaria.

In effetti, l'intero edificio risulta attraversato, da piano terra a copertura, da una linea divisoria che esclude una porzione marginale della sagoma lato Sud. Questa porzione è catastalmente distinta ed è censita al Foglio 9, Particella 536, Subalterno 6, con una superficie catastale pari a circa 28 mq. Tale unità non risulta di proprietà del soggetto esecutato, ma appartiene a terzi.

Il tutto meglio evidenziato nella planimetria rispondente allo stato di fatto che si allega.

PRECISAZIONI

Come già esposto precedentemente, l'unità immobiliare in esame occupa DI FATTO l'intera superficie del primo piano dell'edificio, anche se dalla planimetria catastale relativa alla particella 363 subalterno 4 rappresenta soltanto una porzione (circa l'80 / 90%) dell'effettiva sagoma dell'unità immobiliare riscontrata in loco.

In pratica, sebbene l'appartamento si sviluppa sull'intero piano piano, catastalmente tale superficie risulta suddivisa in due distinte unità immobiliari. Tale situazione sembrerebbe riconducibile alla circostanza che l'edificio sia stato originariamente edificato su due lotti di terreno di proprietà di soggetti diversi. Di conseguenza, in fase di accatastamento, è verosimile che si sia proceduto a una suddivisione obbligata delle planimetrie, conforme alla diversa titolarità fondiaria originaria.

Importante precisare quindi che non c'è alcun errore nella rappresentazione della consistenza dell'appartamento oggetto di procedura nella planimetria catastale, perché esso è correttamente "spezzato" in quella maniera e la restante parte di appartamento (f.9 part. 536 sub 6) appartiene correttamente ad altra ditta, anche se nello stato di fatto questa divisione non esiste.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione generale, sebbene necessiti di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare sulle parti comuni, con riferimento specifico alla copertura.

Infatti il manto di copertura, composto da "tegola bituminosa" o "tegola canadese" versa in uno stato pessimo, con svariate infiltrazioni al piano sottotetto. Pertanto necessità di urgenti lavori di totale rifacimento del manto. Sono inoltre consigliati interventi di riqualificazione energetica e funzionale, tra cui:

- la sostituzione degli infissi, per migliorare l'efficienza termica dell'edificio;
- la messa in sicurezza dei frontalini e dei sotto-balconi esterni, i quali versano in pessime condizioni, con distacco dell'intonaco ed ammaloramento dei ferri.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto gode di diritti di comunione sui seguenti beni comuni non censibili:

- scale interne condominiali, censite nel N.C.E.U. al foglio 9, particella 363, subalterno 2;

- androne di accesso dal piazzale esterno alla suddetta scala, censito nel N.C.E.U. al foglio 9, particella 536, subalterno 1.

Le scale e l'androne comuni, che consentono l'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente procedura, sfociano su un piazzale cementato, censito nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 717, di proprietà di soggetto terzo e non dell'esecutato, che concede all'unità abitativa in oggetto, l'accesso diretto dalla strada pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, nel complesso è caratterizzato da una struttura portante in muratura di tufo a triplice elevazione, con solaio interpiano latero-cementizi a giacitura orizzontale e copertura anch'esso con solaio latero-cementizio ma a giacitura inclinata, con sovrastante manto di guaina del tipo canadese.

L'edificio nella sua interezza è composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, dove è posto l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Tutti i piani sono collegati tra loro da un vano scala interno che dal piano seminterrato arriva fino al piano sottotetto, nel quale sono situati dei locali sottotetto allo stato grezzo.

Esternamente i prospetti sono rifiniti a cortina, in buono stato di conservazione, mentre gli aggetti come balconi e cornicioni sono in cls intonacati e presentano dei chiari segni di ammaloramento, con il distacco di porzioni di intonaco e del copri ferro.

La scala interna comune di collegamento tra i piani ha un rivestimento in marmo del tipo "granito" e ringhiera in legno.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, composta come detto da tre camere da letto, soggiorno, cucina, tinello, due bagni, una lavanderia ed un balcone, si presenta con un pavimento interno in gres

porcellanato, pareti interne finito ad intonaco tradizionale e tinteggiatura, infissi in legno con doppio vetro, ad eccezione di cucina e soggiorno che presentano un infisso in pvc.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia primo di certificato di conformità, mentre l'impianto termico è composto da terminali sono in alluminio alimentati da una caldaia a metano, incaricata anche della produzione dell'ACS.

Per la caldaia in oggetto non è stato possibile reperire alcun documento (libretto, manutenzione ecc....).

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo posto su terreno limitrofo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta occupato dal debitore e della famiglia del fratello del debitore composta da **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, senza alcun titolo esibito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1972 al 10/07/2008	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valenzi B. Notaio in Frosinone	15/07/1972	145182	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2008	**** Omissis ****		19/07/1972	950	
		ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vanghetti Valerio Notaio in Ausonia	10/07/2008	12076	2760
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE - Servizio di Pubblicità Immobiliare di	18/07/2008	15840	10662

<div>ASTE GIUDIZIARIE®</div>		Frosinone			
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 12/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 18/07/2008
Reg. gen. 15843 - Reg. part. 2955
Quota: 1/1
Importo: € 157.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 25/11/2014
Reg. gen. 18060 - Reg. part. 14748
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 18/12/2024
Reg. gen. 355 - Reg. part. 283
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di verifiche urbanistiche, si è potuto accertare che il lotto sul quale si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è ricadente nella zona "ZONE RURALI VINCOLATE - ZRN" del vigente PRG del Comune di Ceprano.

Inoltre l'Immobile ricade all'interno della Fascia di Rispetto delle Acque Pubbliche del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) vigente e precisamente all'interno della fascia di rispetto di 150 mt del Fiume "Garigliano-Liri" con il codice identificativo c060_1064.

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.

L'edificazione del fabbricato oggetto della presente relazione ha avuto inizio negli anni '70, in forza dell'Autorizzazione a Costruire in Zona Sismica rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Frosinone con Protocollo n. 4829 del 24/07/1972, Posizione n. 1273/72, Pratica n. 760.

È opportuno precisare che, a seguito del rilascio della suddetta autorizzazione, era necessario presentare anche istanza per il rilascio della Licenza Edilizia presso il Comune di Ceprano, ai fini dell'esecuzione delle opere.

In data 28/02/1973 è stata presentata una Domanda di Variante in Corso d'Opera, relativa all'aggiunta del piano seminterrato, successivamente autorizzata con Protocollo n. 4827 del 24/07/1972, Posizione n. 1273/72, Pratica n. 760, sempre presso l'Ufficio del Genio Civile di Frosinone.

Per tutte le opere realizzate sull'intero fabbricato è stata successivamente presentata Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, da parte del sig. **** Omissis ****, in data 30/04/1986, con Protocollo n. 4505.

Più nello specifico, relativamente alla porzione di immobile oggetto della presente relazione, posta al piano primo, risultano presentate in pari data (30/04/1986) due istanze di Condonò Edilizio (L. 47/85), identificate con i progressivi 0248292301/3 e 0248292301/4, entrambe finalizzate all'ottenimento della sanatoria per l'intero piano primo.

Ad oggi, le suddette pratiche di condono risultano incomplete, mancando ancora parte della documentazione necessaria per concludere l'istruttoria e consentire l'eventuale rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Dalle ultime comunicazioni pervenute dal Comune di Ceprano al proprietario, è emerso che oltre alla documentazione mancante, permangono anche degli importi da versare a titolo di oblazione e costo di costruzione. Tuttavia, tali importi non sono attualmente quantificabili con certezza, in quanto potranno essere determinati solo a seguito del completamento delle integrazioni documentali richieste e della conclusione dell'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

È infine necessario evidenziare quanto segue in merito alla conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica allegata alle istanze di condono edilizio sopra citate.

All'interno delle pratiche di condono è presente un elaborato grafico che rappresenta lo stato dei luoghi dell'immobile al momento della domanda: tale elaborato comprende planimetrie, prospetti e sezioni del fabbricato.

Il piano primo, oggetto della presente procedura, risulta rappresentato come suddiviso in due distinte unità immobiliari a destinazione residenziale. Tuttavia, allo stato attuale, l'unità immobiliare risulta conformata come un'unica abitazione, senza suddivisione interna.

Inoltre, si segnala la demolizione di un tramezzo interno che precedentemente divideva il disimpegno in due porzioni distinte, e la realizzazione di un piccolo vano ripostiglio in adiacenza al vano scala.

Riassumendo al fine di regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile è necessario integrare e definire le istanze di condono edilizio sopra citate, nonché procedere alla Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica inerente, trovandosi il fabbricato in una zona vincolata ai sensi del PTPR vigente.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 agli immobili 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 MUTO, piano 1

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da più unità immobiliari, ed è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ceprano al: Foglio 9 Particella 363 Subalterno 4 Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) Classe 4 Consistenza: 9 vani Rendita: 604,25 € L'immobile è composto da tre camere da letto, soggiorno, cucina, tinello, due bagni, una lavanderia e un balcone. Le finiture interne comprendono: Pavimentazione in gres porcellanato; Pareti interne rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiate; Infissi in legno con vetrocamera, ad eccezione di cucina e soggiorno, dove sono presenti infissi in PVC. Il fabbricato è servito da un vano scala interno che collega tutti i livelli, dal piano seminterrato fino al sottotetto. I prospetti esterni sono rifiniti a cortina, mentre la copertura è a falde inclinate con manto in guaina bituminosa. All'unità immobiliare oggetto di procedura si accede tramite le scale e l'androne comune, che sfociano poi su di un piazzale cementato, censito nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 717, di proprietà di soggetto terzo e non dell'esecutato, grazie al quale si arriva alla strada pubblica. Questo piazzale e viale (censito nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 717), che dalla strada pubblica danno accesso all'androne e quindi all'appartamento oggetto di procedura, sono da considerarsi come aree complementari poste a servizio dell'unità abitativa in oggetto. Lo stato di conservazione interno dell'unità immobiliare è complessivamente buono, mentre le parti comuni esterne del fabbricato evidenziano la necessità di interventi manutentivi, in particolare: Rifacimento del manto di copertura; Ripristino dei frontalini dei balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 363, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 113.723,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceprano (FR) - VIA MUTO, piano 1	206,77 mq	550,00 €/mq	€ 113.723,50	100,00%	€ 113.723,50
Valore di stima:					€ 113.723,50

Valore di stima: € 113.723,50

Valore finale di stima: € 113.723,50

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 agli immobili oggetto della stima.

Inoltre si precisa che nella stima è stato tenuto conto anche della situazione urbanistica dell'immobile e delle spese ancora da sostenere per la definizione delle pratiche. Precisando però che tale spese non sono quantificabili in maniera precisa ma solo approssimativa per quanto meglio espresso nella relazione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già esposto nella presente perizia, anche se l'unità in esame occupa DI FATTO l'intera superficie del primo piano dell'edificio, da un'analisi della documentazione catastale è emersa una discrepanza significativa: la planimetria catastale relativa alla particella 363 subalterno 4 rappresenta soltanto una porzione (circa l'80 / 90%) dell'effettiva sagoma dell'unità immobiliare riscontrata in loco.

In pratica, sebbene l'appartamento si sviluppa sull'intero piano piano, catastalmente tale superficie risulta suddivisa in due distinte unità immobiliari.

Importante precisare quindi che non c'è alcun errore nella rappresentazione della consistenza dell'appartamento oggetto di procedura nella planimetria catastale, perché esso è correttamente "spezzato" in quella maniera e la restante parte di appartamento (f.9 part. 536 sub 6) appartiene correttamente ad altra ditta, anche se nello stato di fatto questa divisione non esiste.

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.

Alatri, li 14/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caperna Piero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Ortofoto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA RISPONDENTE ALLO STATO DEI LUOGHI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - VIA MUTO, piano 1

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da più unità immobiliari, ed è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ceprano al: Foglio 9 Particella 363 Subalterno 4 Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) Classe 4 Consistenza: 9 vani Rendita: 604,25 € L'immobile è composto da tre camere da letto, soggiorno, cucina, tinello, due bagni, una lavanderia e un balcone. Le finiture interne comprendono: Pavimentazione in gres porcellanato; Pareti interne rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiate; Infissi in legno con vetrocamera, ad eccezione di cucina e soggiorno, dove sono presenti infissi in PVC. Il fabbricato è servito da un vano scala interno che collega tutti i livelli, dal piano seminterrato fino al sottotetto. I prospetti esterni sono rifiniti a cortina, mentre la copertura è a falde inclinate con manto in guaina bituminosa. All'unità immobiliare oggetto di procedura si accede tramite le scale e l'androne comune, che sfociano poi su di un piazzale cementato, censito nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 717, di proprietà di soggetto terzo e non dell'esecutato, grazie al quale si arriva alla strada pubblica. Questo piazzale e viale (censito nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 717), che dalla strada pubblica danno accesso all'androne e quindi all'appartamento oggetto di procedura, sono da considerarsi come aree complementari poste a servizio dell'unità abitativa in oggetto. Lo stato di conservazione interno dell'unità immobiliare è complessivamente buono, mentre le parti comuni esterne del fabbricato evidenziano la necessità di interventi manutentivi, in particolare: Rifacimento del manto di copertura; Ripristino dei frontalini dei balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 363, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: A seguito di verifiche urbanistiche, si è potuto accertare che il lotto sul quale si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è ricadente nella zona "ZONE RURALI VINCOLATE - ZRN" del vigente PRG del Comune di Ceprano. Inoltre l'Immobile ricade all'interno della Fascia di Rispetto delle Acque Pubbliche del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) vigente e precisamente all'interno della fascia di rispetto di 150 mt del Fiume "Garigliano-Liri" con il codice identificativo c060_1064.

Prezzo base d'asta: € 113.723,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.723,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - VIA MUTO, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 363, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	206,77 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione generale, sebbene necessiti di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare sulle parti comuni, con riferimento specifico alla copertura. Infatti il manto di copertura, composto da "tegola bituminosa" o "tegola canadese" versa in uno stato pessimo, con svariate infiltrazioni al piano sottotetto. Pertanto necessità di urgenti lavori di totale rifacimento del manto. Sono inoltre consigliati interventi di riqualificazione energetica e funzionale, tra cui: •la sostituzione degli infissi, per migliorare l'efficienza termica dell'edificio; •la messa in sicurezza dei frontalini e dei sotto-balconi esterni, i quali versano in pessime condizioni, con distacco dell'intonaco ed ammaloramento dei ferri.		
Descrizione:	L'unità immobiliare si trova al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da più unità immobiliari, ed è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ceprano al: Foglio 9 Particella 363 Subalterno 4 Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) Classe 4 Consistenza: 9 vani Rendita: 604,25 € L'immobile è composto da tre camere da letto, soggiorno, cucina, tinello, due bagni, una lavanderia e un balcone. Le finiture interne comprendono: Pavimentazione in gres porcellanato; Pareti interne rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiate; Infissi in legno con vetrocamera, ad eccezione di cucina e soggiorno, dove sono presenti infissi in PVC. Il fabbricato è servito da un vano scala interno che collega tutti i livelli, dal piano seminterrato fino al sottotetto. I prospetti esterni sono rifiniti a cortina, mentre la copertura è a falde inclinate con manto in guaina bituminosa. All'unità immobiliare oggetto di procedura si accede tramite le scale e l'androne comune, che sfociano poi su di un piazzale cementato, censito nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 717, di proprietà di soggetto terzo e non dell'esecutato, grazie al quale si arriva alla strada pubblica. Questo piazzale e viale (censito nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 717), che dalla strada pubblica danno accesso all'androne e quindi all'appartamento oggetto di procedura, sono da considerarsi come aree complementari poste a servizio dell'unità abitativa in oggetto. Lo stato di conservazione interno dell'unità immobiliare è complessivamente buono, mentre le parti comuni esterne del fabbricato evidenziano la necessità di interventi manutentivi, in particolare: Rifacimento del manto di copertura; Ripristino dei frontalini dei balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta occupato dal debitore e della famiglia del fratello del debitore composta da **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, senza alcun titolo esibito.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FROSINONE il 18/07/2008

Reg. gen. 15843 - Reg. part. 2955

Quota: 1/1

Importo: € 157.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 25/11/2014

Reg. gen. 18060 - Reg. part. 14748

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura