

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosato Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli ed oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.000,00	12

INCARICO

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Rosato Michele, con studio in Via M. T. Cicerone, 171 - 03100 - Frosinone (FR), email michele.rosato@hotmail.it, PEC michele.rosato@archiworldpec.it, Tel. 338 7301521, 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 Valle del Liri 18 (Strada Statale 82)

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo civile, appartamento al primo piano sito in Ceprano in via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82) composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due balconi con parti comuni al piano terra mattonato con spazi di manovra.

Al sopralluogo effettuato in data 03.06.2025 risulta che nel soggiorno è stato ricavato un ripostiglio con la costruzione di un tramezzo in cartongesso.

L'immobile è in zona periferica ma comunque raggiunto da acqua, luce e gas.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82)

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con la particella 156, 279, 870, 1004, 1005.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,18 mq	145,76 mq	1	145,76 mq	3,00 m	primo
Balcone	33,60 mq	33,60 mq	0,25	8,40 mq	3,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				154,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1998 al 07/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 278, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 469,98 Piano primo
Dal 07/06/2013 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 278, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 469,98 Piano primo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	278	4		A2	4	7 vani	166 mq	469,98 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** con comodato d'uso gratuito.
Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati di civile abitazione, appartamenti in questione è di circa 4,2 €/mq * 131,18 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà:
Piano primo di circa € 550,00 al mese.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile presenta parti comuni mattonate con spazi di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non presenta servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.
Gli impianti sono funzionanti con caldaia a gas con corpi scaldanti in ghisa.

Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: setti parte in muratura di blocchi di tufo e parte con muratura mista;
- Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
- Copertura: a falde inclinate con tegole;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio;
- Finiture esterne: intonaco civile di colore rosa.

Stato di conservazione: Infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro: discreti; infissi interni in legno: discreti; pavimenti in gres porcellanato: discreti; pavimenti bagno in ceramica: discreti; corpi scaldanti in ghisa: discreti; intonaci e tinteggiature interne: discreti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** con comodato d'uso gratuito. Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati di civile abitazione, appartamenti in questione è di circa 4,2 €/mq * 131,18 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà: Piano primo di circa € 550,00 al mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1998 al 07/06/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alessandro Taddei	27/02/1998	716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/03/1998	2873	2370
		Registrazione			
Dal 07/06/2013 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ferrara Guido	07/06/2013	334/277	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Frosinone	19/07/2013	15137	10467
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/10/2005
Reg. gen. 24853 - Reg. part. 4978
Importo: € 178.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 89.000,00
Rogante: notaio Raponi Francesco
Data: 21/10/2005
N° repertorio: 37991/15270

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 17/02/2025
Reg. gen. 2823 - Reg. part. 2193
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "D1" del vigente piano regolatore del comune di Ceprano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

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.

L'immobile è provvisto di concessione edilizia prot. n. 3821 P.E. n. 2558 del 25/06/1993.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82)
Abitazione di tipo civile, appartamento al primo piano sito in Ceprano in via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82) composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due balconi con parti comuni al piano terra mattonato con spazi di manovra. Al sopralluogo effettuato in data 03.06.2025 risulta che nel soggiorno è stato ricavato un ripostiglio con la costruzione di un tramezzo in cartongesso. L'immobile è in zona periferica ma comunque raggiunto da acqua, luce e gas.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 278, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 138.744,00
Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo-diretto di fabbricati di civile abitazione, appartamenti con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località via Valle del Liri - Ceprano.
Dopo aver eseguito indagini di mercato da operatori di agenzie immobiliari della zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio risulta una quotazione media di euro 900,00 a metro quadro.

Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 138.744,00
Valore lotto unico = euro 139.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceprano (FR) - via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82)	154,16 mq	900,00 €/mq	€ 138.744,00	100,00%	€ 138.744,00
Valore di stima:					€ 138.744,00

Valore di stima: € 139.000,00

Valore finale di stima: € 139.000,00

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

Frosinone, li 01/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosato Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Versione della perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G:U n. 47 del 25.02.2008)
- ✓ Altri allegati - Copia del verbale di sopralluogo, della raccomandata con avviso di ricevimento e di attestazione di invio alle parti
- ✓ Foto - Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria del bene e estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali attuali e/o storiche



- ✓ Concessione edilizia - Copia della concessione o della licenza edilizia e/o copia del contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Copia dei certificati di stato civile degli esecutati



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82)
Abitazione di tipo civile, appartamento al primo piano sito in Ceprano in via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82) composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due balconi con parti comuni al piano terra mattonato con spazi di manovra. Al sopralluogo effettuato in data 03.06.2025 risulta che nel soggiorno è stato ricavato un ripostiglio con la costruzione di un tramezzo in cartongesso. L'immobile è in zona periferica ma comunque raggiunto da acqua, luce e gas.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 278, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "D1" del vigente piano regolatore del comune di Ceprano.

Prezzo base d'asta: € 139.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 278, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	154,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile, appartamento al primo piano sito in Ceprano in via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82) composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due balconi con parti comuni al piano terra mattonato con spazi di manovra. Al sopralluogo effettuato in data 03.06.2025 risulta che nel soggiorno è stato ricavato un ripostiglio con la costruzione di un tramezzo in cartongesso. L'immobile è in zona periferica ma comunque raggiunto da acqua, luce e gas.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** con comodato d'uso gratuito. Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati di civile abitazione, appartamenti in questione è di circa 4,2 €/mq * 131,18 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà: Piano primo di circa € 550,00 al mese.		