

# TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Iorio Giansandro, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2022 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.19, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.20, piano T.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità .....	10
Confini .....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Stima / Formazione lotti.....	16

<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 12/04/2023, il sottoscritto Arch. Di Iorio Giansandro, con studio in Viale Amsterdam, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email abiota@hotmail.com, PEC giansandro.diiorio@archiworldpec.it, Tel. 328 9551630, Fax 0775 270107, 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** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.19, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.20, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CECCANO (FR) - PIAZZA XXV LUGLIO N.19, PIANO T**

---

Locale commerciale dotato di servizi posto al piano terra di un edificio multipiano a schiera.

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CECCANO (FR) - PIAZZA XXV LUGLIO N.20, PIANO T**

---

Locale commerciale posto al piano terra di un edificio multipiano a schiera.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.19, piano T

### **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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

L'immobile posto nella porzione terminale di una schiera al centro storico confina con la strada su tre lati e con la particella 1060 sul lato Sud.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	42,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 947, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 42 Superficie catastale 54 mq Rendita € 650,74 Piano T

## INTESTATO

1 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione

Urbana Foglio Particella Sub Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie

Catastale Rendita

1 66 947 2 C/1 6 42 m<sup>2</sup> Totale: 54 m<sup>2</sup> Euro 650,74 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di



superficie.

Indirizzo PIAZZA XXV LUGLIO n. 19 Piano T

Notifica Partita Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2007

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA  
Sezione

Urbana Foglio Particella Sub Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie

Catastale Rendita

1 66 947 2 C/1 6 42 m<sup>2</sup> Euro 650,74 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/07/2007

Pratica n. FR0294259 in atti dal 09/07/2007 VARIAZIONE PER

MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

(n. 13888.1/2007)

Indirizzo PIAZZA XXV LUGLIO n. 19 Piano T

Situazione degli intestati dal 09/07/2007

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 17/07/2002 Pubblico ufficiale SERASCHI PIO Sede CECCANO (FR) Repertorio n.

28879 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10884.1/2002 Reparto

PI di FROSINONE in atti dal 05/08/2002

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/06/2007

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione

Urbana Foglio Particella Sub Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie

Catastale Rendita

1 MU 947 2 C/1 6 42 m<sup>2</sup> Euro 650,74 Variazione del 07/06/2007 Pratica n. FR0252568 in atti dal  
07/06/2007 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE

PLANIMETRIA MANCANTE (n. 8984.1/2007)

Indirizzo PIAZZA XXV LUGLIO n. 19 Piano T

Notifica Partita Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione

Urbana Foglio Particella Sub Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie

Catastale Rendita

1 MU 947 2 C/1 6 42 m<sup>2</sup> Euro 650,74

L. 1.260.000

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo PIAZZA XXV LUGLIO n. 19 Piano T

Notifica Partita 1504 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione

Urbana Foglio Particella Sub Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie

Catastale Rendita

1 MU 947 2 C/1 6 42 m<sup>2</sup> Euro 0,29

L. 562

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo PIAZZA XXV LUGLIO n. 19 Piano T

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/07/2002



## N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 09/07/2007

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 17/07/2002 - VERIFICA TRASCR. 10884/02 NOTA 11208/04 Voltura n. 19810.1/2005 - Pratica n. FR0120194 in atti dal 03/08/2005

Situazione degli intestati dal 17/07/2002

## N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 17/07/2002

DATI DERIVANTI DA Atto del 17/07/2002 Pubblico ufficiale SERASCHI PIO Sede CECCANO (FR) Repertorio n. 28879 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10884.1/2002 Reparto PI di FROSINONE in atti dal 05/08/2002

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

## N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/07/2002

2\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/07/2002

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	66	947	2		C1	6	42	54 mq	650,74 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravare sull'immobile servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura portante

Esposizione: Su tre lati

Altezza interna utile: 2,95 ml

Str. verticali: Muratura portante

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne in intonaco e tinta.

Pavimentazione interna: Moquette.

Infissi esterni ed interni: Porta di ingresso e finestre in metallo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti elettrico, idrico e termico presenti ma obsoleti.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2002 al 05/09/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SERASCHI PIO	17/07/2002	28879	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AG. ENTRATE DI FROSIN.	03/08/2002	14681	10884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 05/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 28/12/2009  
Reg. gen. 29533 - Reg. part. 4164  
Importo: € 350.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: STIRPE MARINA  
Data: 24/12/2008  
N° repertorio: 68344  
N° raccolta: 13732
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a FROSINONE il 27/01/2015  
Reg. gen. 1374 - Reg. part. 143  
Quota: 1/2  
Importo: € 397.999,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.  
Data: 26/01/2015  
N° repertorio: 366  
N° raccolta: 4715
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a FROSINONE il 29/06/2015  
Reg. gen. 10527 - Reg. part. 1383  
Quota: 1/2  
Importo: € 62.685,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 03/05/2018  
Reg. gen. 3204 - Reg. part. 4718  
Quota: 1/2  
Importo: € 863.679,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 27/02/2023  
Reg. gen. 4259 - Reg. part. 2903  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona "A1" del PRG del Comune di Ceccano.  
Stralcio di Prg e Nta allegati alla presente perizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



L'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.20, piano T



## 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

L'immobile posto nella porzione terminale di una schiera al centro storico confina con la strada su due lati e con la particella 1060 sul lato Sud.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	21,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,85 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2007 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 947, Sub. 9 Categoria C1 Cl.7, Cons. 21 Superficie catastale 30 mq Rendita € 378,51 Piano T

## INTESTATO

1 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1) Proprietà' 1/1 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione

Urbana Foglio Particella Sub Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie

Catastale Rendita

1 66 947 9 C/1 7 21 m<sup>2</sup> Totale: 30 m<sup>2</sup> Euro 378,51 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di

superficie.

Indirizzo PIAZZA XXV LUGLIO n. 20 Piano T

Notifica Partita Mod.58

Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2007

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione

Urbana Foglio Particella Sub Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie

Catastale Rendita

1 66 947 9 C/1 7 21 m<sup>2</sup> Euro 378,51 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/07/2007

Pratica n. FR0294259 in atti dal 09/07/2007 VARIAZIONE PER  
MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE  
(n. 13894.7/2007)  
Indirizzo PIAZZA XXV LUGLIO n. 20 Piano T



L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/07/2007

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA del 09/07/2007 Pratica n. FR0294259 in atti dal 09/07/2007 VARIAZIONE PER  
MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 13894.7/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/11/2003

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione

Urbana Foglio Particella Sub Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie  
Catastale Rendita

1 MU 947 9 C/1 7 21 m<sup>2</sup> Euro 378,51 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2003 Pratica n.

FR0186855 in atti dal 04/11/2003 VARIAZIONE DI

CLASSAMENTO (n. 18848.1/2003)

Indirizzo PIAZZA XXV LUGLIO n. 20 Piano T

Notifica Partita Mod.58

Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2002

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione

Urbana Foglio Particella Sub Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie  
Catastale Rendita

1 MU 947 9 C/1 7 21 m<sup>2</sup> Euro 378,51 FUSIONE del 04/11/2002 Pratica n. 200572 in atti dal

04/11/2002 FUSIONE (n. 10532.1/2002)

Indirizzo PIAZZA XXV LUGLIO n. 20 Piano T

Situazione degli intestati dal 04/11/2002

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al

17/07/2002

DATI DERIVANTI DA FUSIONE del 04/11/2002 Pratica n. 200572 in atti dal 04/11/2002 FUSIONE (n.  
10532.1/2002)

Situazione degli intestati dal 17/07/2002

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al

09/07/2007

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 17/07/2002 Pubblico ufficiale SERASCHI PIO Sede CECCANO  
(FR) Repertorio n. 28879 - VERIFICA TRASCR. 10884/02 NOTA 11208/04 Voltura n. 19811.1/2005 -

Pratica n. FR0120195 in atti dal 03/08/2005

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	947	9		C1	7	21	30 mq	378,51 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non risultano gravare sull'immobile servitù, censo, livello, usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Fondazioni in muratura portante

Esposizione: Sul lato strada.

Altezza interna utile: 2,85 ml

Str. verticali: Muratura portante

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne in intonaco e tinta.

Pavimentazione interna: Ceramica.

Infissi esterni ed interni: Porta di ingresso e vetrina in metallo. Serranda avvolgibile.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti elettrico sottotraccia.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, sebbene libero da persone, all'atto del sopralluogo si presentava ammobiliato con un allestimento funzionale ad una attività di artigiano orafo o similari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2002 al 05/09/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SERASCHI PIO	17/07/2002	28879	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AG. ENTRATE DI FROSIN.	03/08/2002	14681	10884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 05/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 28/12/2009  
Reg. gen. 29533 - Reg. part. 4164  
Importo: € 350.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: STIRPE MARINA  
Data: 24/12/2008  
N° repertorio: 68344  
N° raccolta: 13732
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a FROSINONE il 27/01/2015  
Reg. gen. 1374 - Reg. part. 143

Quota: 1/2  
Importo: € 397.999,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.  
Data: 26/01/2015  
N° repertorio: 366  
N° raccolta: 4715



- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a FROSINONE il 29/06/2015  
Reg. gen. 10527 - Reg. part. 1383  
Quota: 1/2  
Importo: € 62.685,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 03/05/2018  
Reg. gen. 3204 - Reg. part. 4718  
Quota: 1/2  
Importo: € 863.679,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 27/02/2023  
Reg. gen. 4259 - Reg. part. 2903  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona "A1" del PRG del Comune di Ceccano.  
Stralcio di Prg e Nta allegati alla presente perizia.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---



L'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI



E' stato formato un lotto per ogni immobile indipendente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.19, piano T  
Locale commerciale dotato di servizi posto al piano terra di un edificio multipiano a schiera.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 947, Sub. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 50.301,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Negozi in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Ceccano in stato conservativo normale in zona B1, Centrale per destinazione Negozi oscilla tra un valore min. di 950,00 €/mq ed un valore max di 1.350,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente paragrafo:

$VM = (950 + 1.350)/2 = 1.150,00€$  (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 0,90$  coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 1,00$  coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 0,90$  coefficiente di vetustà;

$K_{pia} = 1,00$  coefficiente di piano ed esposizione.

$K_t = 0,81$

$VU = 0,81 \times 1.150,00 = 931,50€$

$VC = 931,50 €/mq. \times 54,00 mq. = 50.301,00 €$

I costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio sono stimati in 150,00€ compresa IVA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.19, piano T	54,00 mq	931,50 €/mq	€ 50.301,00	100,00%	€ 50.301,00
				Valore di stima:	€ 50.301,00



Valore di stima: € 50.301,00

**Valore finale di stima: € 50.301,00**



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.20, piano T

Locale commerciale posto al piano terra di un edificio multipiano a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 947, Sub. 9, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 34.500,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Negozi in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Ceccano in stato conservativo normale in zona B1, Centrale per destinazione Negozi oscilla tra un valore min. di 950,00 €/mq ed un valore max di 1.350,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente paragrafo:

$VM = (950 + 1.350)/2 = 1.150,00€$  (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$  coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 1,00$  coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$  coefficiente di vetustà;

$K_{pia} = 1,00$  coefficiente di piano ed esposizione.

$K_t = 1,00$

$VU = 1,00 \times 1.150,00 = 1.150,00€$

$VC = 1.150,00 €/mq. \times 30,00 mq. = 34.500,00 €$

I costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio sono stimati in 150,00€ compresa IVA.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.20, piano T	30,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 34.500,00	100,00%	€ 34.500,00
				Valore di stima:	€ 34.500,00



Valore di stima: € 34.500,00

**Valore finale di stima: € 34.500,00**



## CRITERIO DI STIMA

Il Valore commerciale Complessivo (VC) dei beni pignorati è stato determinato tramite stima sintetica comparativa, mediante l'analisi della situazione del mercato reale riguardo la situazione attuale della domanda e dell'offerta congiuntamente all'esame e al confronto con i dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento e all'analisi dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso ambito territoriale e per analoga tipologia di bene.

Si è proceduto alla determinazione di un valore medio al metro quadro (VM) successivamente adeguato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile rispetto al contesto urbano e al suo posizionamento rispetto all'intero edificio, caratteristiche e peculiarità della zona e dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, il grado di finitura e comfort, la qualità dell'esposizione, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

E' stato così determinato il più probabile Valore Unitario (VU) per metro quadro tenendo conto dei sopra citati eventuali adeguamenti e correzioni espressi tramite coefficienti correttivi (K) del valore medio unitario individuato (VM). E' stato possibile quindi determinare il valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima o Valore Complessivo(VC) secondo la formula  $VC = SC \times VU$  dove  $VU = VM \times K$ .

Per la determinazione del più probabile Valore Complessivo (VC) dell'immobile si è ricorso al criterio della stima sintetica svolto come di seguito illustrato:

1. In sede di sopralluogo si è proceduto al rilievo sia metrico che delle caratteristiche qualitative in termini di vetustà, finiture, stato conservativo della struttura e degli elementi tecnologici, posizione ed esposizione dell'immobile, utili a inserirlo all'interno di una scala di confronto con altri immobili presenti sul mercato ed ad assegnare i relativi coefficienti correttivi (K) del Valore Unitario(VU) successivamente determinato;
2. Successivamente all'acquisizione dei dati è stato svolto, secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR n. 138 del 23.03.1998, il computo per la determinazione della Superficie Netta (N) necessaria al calcolo del valore di locazione dell'immobile e della Superficie Lorda (L), necessaria alla determinazione della Superficie Convenzionale (SC), che verrà utilizzata come moltiplicatore del Valore Unitario (VU) per ottenere il prezzo di stima del Valore commerciale Complessivo (VC) dell'immobile.

La Superficie Convenzionale (SC) sarà data dalla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superficie Lorda);

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie;

3. E' stato calcolato il Valore Unitario Medio (VM), mediante estrapolazione della media dei valori al metro quadro rilevati dai dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento. Successivamente è stato confrontato ed eventualmente adeguato tale valore utilizzando come riferimento quelli rilevati sul mercato immobiliare reale per immobili dalle caratteristiche medie.

Per la più precisa valutazione dell'effettivo Valore Unitario (VU) per ciascun immobile sono stati dunque adottati quattro coefficienti moltiplicativi (maggiori di 1 per caratteristiche migliori di quelle standard e minori di 1 per caratteristiche inferiori):

- Kfin : coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;
- Kpos : coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;
- Kvet : coefficiente di vetustà;
- Kpia : coefficiente di piano ed esposizione.

Il prodotto dei sopracitati coefficienti darà come risultato il coefficiente Kt necessario ad adeguare il Valore

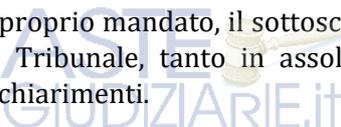
Medio(VM) per ottenere il Valore Unitario (VU) secondo la formula  $VU = VM \times Kt$ .

4. Il Valore Complessivo (VC) potrà essere quindi calcolato secondo la formula  $VC = SC \times VU$ .

Per la stima dei terreni sono stati acquisiti i dati dalle banche dati ufficiali e comparati con i prezzi reali applicati sul mercato immobiliare per la zona di riferimento.



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 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Iorio Giansandro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Comunicazione avviso sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica, NTA e PRG
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate OMI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.19, piano T  
Locale commerciale dotato di servizi posto al piano terra di un edificio multipiano a schiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 947, Sub. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "A1" del PRG del Comune di Ceccano. Stralcio di Prg e Nta allegati alla presente perizia.

**Prezzo base d'asta: € 50.301,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - piazza XXV Luglio n.20, piano T  
Locale commerciale posto al piano terra di un edificio multipiano a schiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 947, Sub. 9, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "A1" del PRG del Comune di Ceccano. Stralcio di Prg e Nta allegati alla presente perizia.

**Prezzo base d'asta: € 34.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it