
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiarelli Benedetta

Esecuzione Immobiliare 75/2024 R.G.E.

contro

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, piano T.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	13
Precisazioni	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14

Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20



All'udienza del 10/09/2025, la sottoscritta Arch. Chiarelli Benedetta, con studio in Via Firenze, 71 - 03100 - Frosinone (FR), email arch.benedetta@studiochiarelli.org, PEC benedetta.chiarelli@archiworldpec.it, Tel. 328 43 30 909, Fax 0775 251 759, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, piano T

Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente al Dott. Antonio ZACCARI, in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza del fratello della debitrice esecutata -----, Sig. -----, che acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali. Entrambi i debitori dunque, pur avvisati con congruo termine dalla scrivente tramite convocazione a mezzo pec, non hanno presenziato al sopralluogo. All'esito dell'accesso effettuato, è stato redatto apposito verbale controfirmato anche dal professionista delegato (cfr. all. 03).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA SANTA MARIA N. 33, PIANO T

Il bene in oggetto consiste in unità abitativa indipendente a destinazione residenziale costituita da porzione di fabbricato su unico livello dotato di sottotetto non abitabile, con copertura a falde. Al bene si accede dalla strada comunale (Via Santa Maria) attraverso un'area di pertinenza esclusiva adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino, delimitata lungo i confini del lotto e rispetto alla strada da un cancello carrabile e pedonale. L'immobile si compone di un piccolo ingresso, un corridoio, un ambiente cucina/tinello con camino, due camere da letto ed un bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio. Si riscontra una scala in ferro esterna, posta sul retro del fabbricato, utilizzata esclusivamente per accedere al sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito/cantina. Il tutto come documentato fotograficamente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01). Si precisa che il bene in oggetto condivide la corte di pertinenza con l'altra porzione immobiliare posta in adiacenza, costituente il Bene n. 2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA SANTA MARIA N. 33, PIANO T

Il bene in oggetto consiste in unità abitativa indipendente a destinazione residenziale costituita da porzione di fabbricato su unico livello dotato di sottotetto non abitabile con copertura a falde. Al bene si accede dalla strada comunale (Via Santa Maria) attraverso un'area di pertinenza esclusiva adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino, delimitata lungo i confini del lotto e rispetto alla strada da un cancello carrabile e pedonale. L'immobile si compone di un piccolo ingresso con antistante portico, un ambiente cucina/pranzo, un salotto,

corridoio di distribuzione, due camere da letto ed un bagno. Si riscontra una scala in ferro esterna, posta sul retro del fabbricato, utilizzata esclusivamente per accedere al sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito/cantina. Il tutto come documentato fotograficamente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

Si precisa che il bene in oggetto condivide la corte di pertinenza con l'altra porzione immobiliare posta in adiacenza, costituente il Bene n. 1.

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, 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:

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

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

- ----- **(Proprietà 1/1)**

Dalla consultazione del competente ufficio del Comune di Ceprano, il debitore esecutato risulta di stato libero per divorzio da ----- in data 27/05/2019, come riscontrabile dal certificato anagrafico in allegato (cfr. all. 07).

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione confina su tutti i lati con la corte di pertinenza esclusiva, fatta eccezione per il lato nord-ovest, posto a confine con la porzione immobiliare distinta con il Sub. 2, consistente il Bene n. 2 (cfr. all. n. 04).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Appartamento	67,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,10 m	T
Sottotetto non praticabile	67,00 mq	83,00 mq	0,20	16,60 mq	0,60 m	1
Totale superficie convenzionale:				99,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,60 mq		

L'abitazione ha accesso dal cortile di pertinenza, da cui si accede tramite il portone di ingresso ad un piccolo ingresso con antistante corridoio, un ambiente cucina-tinello, due camere ed un bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio. Il sottotetto non abitabile è accessibile da una scala esterna in ferro. La corte di pertinenza è adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino. Il tutto come documentato fotograficamente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

Occorre precisare che nel calcolo della superficie convenzionale complessiva non è stata inclusa la corte pertinenziale, che ha però inciso quale elemento qualificante nella determinazione del valore unitario di stima del bene pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/12/1991	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 186 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita L. 690 Piano T
Dal 08/12/1991 al 27/11/1993	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 186 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 185,92 Piano T
Dal 27/11/1993 al 17/04/2003	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 168, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 379,60 Piano T
Dal 17/04/2003 al 19/12/2008	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 168, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76
Dal 19/12/2008 al 09/11/2015	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 186, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/10/2025	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 186, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 92 mq

Rendita € 227,76
Piano T

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE DEL 27/11/1993, AMPLIAMENTO (n. 7331.1/1993)
DIVISIONE DEL 17/04/2003, PRATICA n. 76969 (n. 6285.1/2003)
VARIAZIONE DEL CALSSAMENTO DEL 17/04/2004, PRATICA n. FR0059888 (n. 6006.1/2004)
VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

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	186	1		A4	4	4,5 vani	92 mq	227,76 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato, la scrivente riscontra la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale in atti, ad eccezione della scala esterna di collegamento al sottotetto non abitabile.

PRECISAZIONI

Si precisa che il bene in oggetto condivide la corte di pertinenza, adibita in parte a piazzale di parcheggio ed in parte a giardino, con l'altra porzione immobiliare posta in adiacenza, costituente il Bene n. 2.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi discrete.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto condivide la corte di pertinenza con l'immobile adiacente, distinto al Sub. 2 (Bene n. 2).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù né usi civici con riferimento al bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura in muratura, solai latero cementizi, copertura a falde con sottostante struttura in legno. I pavimenti interni sono in lastroni di marmo, in gres porcellanato nel bagno, gli infissi in legno con vetro singolo, le persiane esterne sempre in legno, le porte interne in legno, così come il portone di ingresso, del tipo non blindato. L'impianto elettrico risulta sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo, i terminali sono in alluminio.

In cucina è presente un caminetto. Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di accesso (cfr. all. n. 01).

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla madre e dal fratello della debitrice esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1980 al 19/12/2008	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amilcare LOYOLA	21/06/1980	44448	11124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/07/1980		8651
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/12/2008 al 06/02/2026	-----	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VANGHETTI Valerio	19/12/2008	13150	3541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/12/2008	28362	19481
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Si riscontra RIUNIONE DI USUFRUTTO in morte della signora, avvenuta in data 08/12/1991.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Frosinone il 22/12/2008

Reg. gen. 28363 - Reg. part. 4889

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante:

Data: 19/12/2008

N° repertorio: 13151

N° raccolta: 3542

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 11/06/2024

Reg. gen. 10804 - Reg. part. 8777

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, approvato con D.G.R. 1467 del 04/04/1978, l'immobile oggetto di pignoramento rientra nella delimitazione della zona agricola "D1" la cui edificazione è normata dall'art. 27 delle NTA. Dall'esame del PTPR non emergono vincoli nella zona in cui è edificato il bene oggetto di pignoramento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano, dietro regolare richiesta di visione atti, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato antecedentemente il 01/09/1967 (cfr. all. n. 10).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, 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:

- ----- **(Proprietà 1/1)**
Codice fiscale: MNCBBR72L45C479D

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

- ----- **(Proprietà 1/1)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla consultazione dei competenti uffici dei Comuni di Ceprano e Fiumicino, la debitrice esecutata risulta attualmente coniugata con ----- con Atto N. 6 Parte 2 S. C Vol. 6 del 01/10/2020, 2020. Risulta in atti del Comune di Ceprano come da relativa certificazione anagrafica in allegato la cessazione degli effetti civili del matrimonio con ----- in data 27/05/2019 (cfr. all. 07).

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione confina su tutti i lati con la corte di pertinenza esclusiva, fatta eccezione per il lato sud-est, posto a confine con la porzione immobiliare distinta con il Sub. 1, consistente il Bene n. 1 (cfr. all. n. 04).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	86,50 mq	98,50 mq	1	98,50 mq	2,95 m	T
Sottotetto non praticabile	57,50 mq	73,00 mq	0,20	14,60 mq	0,60 m	1
Portico	16,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	2,50 m	T

Totale superficie convenzionale:	119,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	119,50 mq	

L'abitazione ha accesso dal cortile di pertinenza, da cui si accede all'interno tramite un portico con struttura in legno. L'immobile si compone di un ambiente cucina-pranzo, un salotto, corridoio di distribuzione, due camere da letto ed un bagno. Il sottotetto non abitabile è accessibile da una scala esterna in ferro. La corte di pertinenza è adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino. Il tutto come documentato fotograficamente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

Occorre precisare che nel calcolo della superficie convenzionale complessiva non è stata inclusa la corte pertinenziale, che ha però ha inciso quale elemento qualificante nella determinazione del valore unitario di stima del bene pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/12/1991	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 186 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita L. 690 Piano T
Dal 08/12/1991 al 27/11/1993	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 186 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 185,92 Piano T
Dal 27/11/1993 al 17/04/2003	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 168 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 379,60 Piano T
Dal 17/04/2003 al 19/12/2008	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 168, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 253,06 Piano T
Dal 19/12/2008 al 09/11/2015	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 186, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 253,06 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/10/2025	-----	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 186, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 253,06 Piano T

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE DEL 27/11/1993, AMPLIAMENTO (n. 7331.1/1993)
DIVISIONE DEL 17/04/2003, PRATICA n. 76969 (n. 6285.1/2003)
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 17/04/2004, PRATICA n. FR0059888 (n. 6006.1/2004)
VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

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	186	2		A4	4	5 vani	117 mq	253,06 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato, la scrivente riscontra la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale in atti, ad eccezione della scala esterna di collegamento al sottotetto non abitabile.

PRECISAZIONI

Si precisa che il bene in oggetto condivide la corte di pertinenza, adibita in parte a piazzale di parcheggio ed in parte a giardino, con l'altra porzione immobiliare posta in adiacenza, costituente il Bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi discrete.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto condivide la corte di pertinenza con l'immobile adiacente, distinto al Sub. 1 (Bene n. 1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù né usi civici con riferimento al bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura in muratura, solai latero cementizi, copertura a falde con sottostante struttura in legno. I pavimenti interni sono in gres nella zona giorno ed in parquet nella zona notte, in gres porcellanato nel bagno, gli infissi in legno con vetro singolo, le persiane esterne sempre in legno, le porte interne in legno, così come il portone di ingresso, del tipo non blindato. L'impianto elettrico risulta sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo, i terminali sono in alluminio. Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di accesso (cfr. all. n. 01).

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1980 al 26/10/2004	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amilcare LOYOLA	21/06/1980	44448	11124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/07/1980		8651
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2004 al 19/12/2008	-----	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARTINI Orlando	26/10/2004	9473	3059
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/11/2004	31721	19698
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2008 al 08/02/2026	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VANGHETTI Valerio	19/12/2008	13150	3541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Frosinone	22/12/2008	28361	19480
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si riscontra RIUNIONE DI USUFRUTTO in morte della signora -----, avvenuta in data 08/12/1991.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Frosinone il 22/12/2008

Reg. gen. 28363 - Reg. part. 4889

A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Rogante: -----

Data: 19/12/2008

N° repertorio: 13151

N° raccolta: 3542

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 11/06/2024

Reg. gen. 10804 - Reg. part. 8777

A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, approvato con D.G.R. 1467 del 04/04/1978, l'immobile oggetto di pignoramento rientra nella delimitazione della zona agricola "D1" la cui edificazione è normata dall'art. 27 delle NTA. Dall'esame del PTPR non emergono vincoli nella zona in cui è edificato il bene oggetto di pignoramento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano, dietro regolare richiesta di visione atti, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato antecedentemente il 01/09/1967 (cfr. all. n. 10).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame dei dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative ai Comune di Ceprano, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti.

LOTTO 1

• **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, piano T**

Il bene in oggetto consiste in unità abitativa indipendente a destinazione residenziale costituita da porzione di fabbricato su unico livello dotato di sottotetto non abitabile con copertura a falde. Al bene si accede dalla strada comunale (Via Santa Maria) attraverso un'area di pertinenza esclusiva adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino, delimitata lungo i confini del lotto e rispetto alla strada da un cancello carrabile e pedonale. L'immobile si compone di un piccolo ingresso, un corridoio, un ambiente cucina/tinello con camino, due camere da letto ed un bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio. Si riscontra una scala in ferro esterna, posta sul retro del fabbricato, utilizzata esclusivamente per accedere al sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito/cantina. Il tutto come documentato fotograficamente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01). Si precisa che il bene in oggetto condivide la corte di pertinenza con l'altra porzione immobiliare posta in adiacenza, costituente il Bene n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 186, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 59.760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, piano T	99,60 mq	600,00 €/mq	€ 59.760,00	100,00%	€ 59.760,00
Valore di stima:					€ 59.760,00

LOTTO 2

• **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, piano T**

Il bene in oggetto consiste in unità abitativa indipendente a destinazione residenziale costituita da porzione di fabbricato su unico livello dotato di sottotetto non abitabile con copertura a falde. Al bene si

accede dalla strada comunale (Via Santa Maria) attraverso un'area di pertinenza esclusiva adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino, delimitata lungo i confini del lotto e rispetto alla strada da un cancello carrabile e pedonale. L'immobile si compone di un piccolo ingresso con antistante portico, un ambiente cucina/pranzo, un salotto, corridoio di distribuzione, due camere da letto ed un bagno. Si riscontra una scala in ferro esterna, posta sul retro del fabbricato, utilizzata esclusivamente per accedere al sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito/cantina. Il tutto come documentato fotograficamente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01). Si precisa che il bene in oggetto condivide la corte di pertinenza con l'altra porzione immobiliare posta in adiacenza, costituente il Bene n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 186, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene in c.t.: € 80.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in c.t.
Bene N° 2 - Appartamento Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, piano T	119,50 mq	670,00 €/mq	€ 80.065,00	100,00%	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 80.000,00

La scrivente CTU, ritenendo di aver svolto l'incarico conferitole in piena coscienza, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Frosinone, li 11/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Chiarelli Benedetta





ALLEGATI

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni di avviso sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificati stato civile, anagrafico di matrimonio, estratti per riassunto di atti di matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione ex art. 567 c.p.c.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione di inesistenza certificati APE



LOTTO 1**• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, piano T**

Il bene in oggetto consiste in unità abitativa indipendente a destinazione residenziale costituita da porzione di fabbricato su unico livello dotato di sottotetto non abitabile con copertura a falde. Al bene si accede dalla strada comunale (Via Santa Maria) attraverso un'area di pertinenza esclusiva adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino, delimitata lungo i confini del lotto e rispetto alla strada da un cancello carrabile e pedonale. L'immobile si compone di un piccolo ingresso, un corridoio, un ambiente cucina/tinello con camino, due camere da letto ed un bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio. Si riscontra una scala in ferro esterna, posta sul retro del fabbricato, utilizzata esclusivamente per accedere al sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito/cantina. Il tutto come documentato fotograficamente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01). Si precisa che il bene in oggetto condivide la corte di pertinenza con l'altra porzione immobiliare posta in adiacenza, costituente il Bene n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 186, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, approvato con D.G.R. 1467 del 04/04/1978, l'immobile oggetto di pignoramento rientra nella delimitazione della zona agricola "D1" la cui edificazione è normata dall'art. 27 delle NTA. Dall'esame del PTPR non emergono vincoli nella zona in cui è edificato il bene oggetto di pignoramento.

LOTTO 2**• Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Santa Maria n. 33, piano T**

Il bene in oggetto consiste in unità abitativa indipendente a destinazione residenziale costituita da porzione di fabbricato su unico livello dotato di sottotetto non abitabile con copertura a falde. Al bene si accede dalla strada comunale (Via Santa Maria) attraverso un'area di pertinenza esclusiva adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino, delimitata lungo i confini del lotto e rispetto alla strada da un cancello carrabile e pedonale. L'immobile si compone di un piccolo ingresso con antistante portico, un ambiente cucina/pranzo, un salotto, corridoio di distribuzione, due camere da letto ed un bagno. Si riscontra una scala in ferro esterna, posta sul retro del fabbricato, utilizzata esclusivamente per accedere al sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito/cantina. Il tutto come documentato fotograficamente in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01). Si precisa che il bene in oggetto condivide la corte di pertinenza con l'altra porzione immobiliare posta in adiacenza, costituente il Bene n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 186, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, approvato con D.G.R. 1467 del 04/04/1978, l'immobile oggetto di pignoramento rientra nella delimitazione della zona agricola "D1" la cui edificazione è normata dall'art. 27 delle NTA. Dall'esame del PTPR non emergono vincoli nella zona in cui è edificato il bene oggetto di pignoramento.