

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE PENALE

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE n. 100/2025 SIGE

### PERIZIA ESTIMATIVA

RIGUARDANTE I BENI IMMOBILI CONFISCATI A [REDACTED] IN OTTEMPERANZA DELLA SENTENZA N. 186/2020 ALLA QUALE E' CONSEGUITA LA NOTA DI TRASCRIZIONE 1504 DEL 09.02.2021.

Data e Luogo

Frosinone li 06.03.2026

Il C.T.U.

Geom. Marco Berardi

(documento firmato digitalmente)

SEZIONE PENALE

Ufficio del Giudice delle Esecuzioni

r.g.n. 100/2025 SIGE

G.E. designato: G.I.P. Dott.ssa Ida Logoluso

**PREMESSA**

Il sottoscritto Tecnico Geom. Marco Berardi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Frosinone al n. 2616 ed all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n. 54 ed appartenente al Tribunale di Frosinone, è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni con nomina del 23.10.2025 e successivo verbale di giuramento del 07.11.2025, con il quale veniva demandato allo scrivente di eseguire una perizia estimativa a riguardo dei beni immobiliari sottoposti a confisca a seguito della sentenza n. 186/2020 (ruolo G.I.P. 1589/2020) con ottemperanza ed esecuzione al provvedimento avvenuto con la relativa trascritta formalità, come di seguito meglio relazionato.

**1.1 Trascrizione sentenza di confisca dei beni**

Dalla trascrizione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Servizio Pubblicità immobiliare, si rileva quanto segue:

***Trascrizione formalità:******R.P. n. 1504 e R.G. 1853 del 09.02.2021****-) Sentenza del Tribunale di Frosinone del  
18.12.2020 Rep. 1589/20**Atto giudiziario di confisca dei beni**A favore: Tribunale di Frosinone sede Fr C.F.**80008870604**Contro:**nato a**C.F.**- i beni ed i diritti vengono di seguito  
riportati nella tabella sinottica con*

(vedere Allegato n. 1 – duplo nota di trascrizione sentenza di liquidazione giudiziale)

Imm.	Comune	F.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons. Vani/mq	Rendita	Superficie Dpr 138/98	Piano	Diritto	€/mq	Valore
1	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	4	A/2	2	7	339,83	171	T	1/30	750	4.275,00
2	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	5	A/2	2	5,5	267,01	131	T-1	1/30	750	3.275,00
3	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	6	A/2	3	6,5	369,27	145	T-1	1/30	750	3.625,00
4	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	11	F3				N.D. (privo di rendita catastale)	2	1/30	300	1.310,00
5	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	16	C/6	5	78	265,87	116	T	1/30	400	1.546,00

6	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	17	PARTICELLA OGGETTO DI TRASCRIZIONE, <b>successivamente</b> SOPPRESSA CON DOCFA IN VARIAZIONE DEL 25.03.2025 n. 58840.1/2025 CHE ORIGINA LA PARTICELLA 304 SUB 19 DA INTENDERSI OGGETTO DELLA CONFISCA								
7	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	19	A/2	6	5,5	525,49	100	T-2	1/30	750	2.500,00
8	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	18	PARTICELLA OGGETTO DI TRASCRIZIONE, <b>successivamente</b> SOPPRESSA CON DOCFA IN VARIAZIONE DEL 25.03.2025 n. 58842.1/2025 CHE ORIGINA LA PARTICELLA 304 SUB 20 DA INTENDERSI OGGETTO DELLA CONFISCA								
9	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	20	A/3	3	2,5	154,94	59	2	1/30	750	1.475,00
10	Ceprano Via Cornete snc	32	488		C/2	9	42	132,32	74	T	3/4	300	17.266,00
Totale valore dell'accertamento												35.272.000	

## **2.1 Provenienza e continuità delle trascrizioni (art. 2650 c.c.)**

Lo scrivente relatore, ha eseguito la visura ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare con aggiornamento al 05.03.2026 e, rappresenta che gli immobili sono stati trasferiti al Sig. ██████████, per i seguenti atti:

**Trascrizione formalità**

**R.P. n. 15877 e R.G. n. 20827 del 03.11.2023:**

**(provenienza con acquisto dell'eredità)**

-) *Atto Arnaldo Parisella del 25.10.2023 Rep. 5960 Racc. 4186*

*Accettazione espressa di eredità*

*A favore:* [redacted] nato [redacted]

*+ altri*

*Contro:* [redacted] nata il 16.11.1963 a Ceprano

*Diritti: per 1/30 della piena proprietà dei beni distinti in catasto fabbricati foglio 25 n. 304 sub 4, 6, 5, 11, 16, 17, 18 in Ceprano Via Madonna di Loreto*

*per 1/4 della piena proprietà dei beni distinti in catasto fabbricati foglio 32 n. 488 in Ceprano Via Cornete*

*Osservazione: si precisa che in atti è specificato che trattasi di beni per provenienza da successione testamentaria e che gli eredi con il presente atto rinunciano a qualsiasi pretesa ed azione, compresa quella di riduzione, ed anche nei reciproci rapporti.*

**Trascrizione formalità**

**R.P. n. 3682 e R.G. n. 4639 del 23.03.2017:**

**(provenienza)**

-) *Successione n. 92 Vol. 9990/17 del 23.01.2017*

*A favore:* [redacted]

*+ altri*

*Contro:* [redacted]

*Diritti: per 1/30 della piena proprietà dei beni distinti in catasto fabbricati foglio 25 n. 304 sub 4, 6, 5, 11, 16, 17, 18 in Ceprano Via Madonna di Loreto*

per 1/4 della piena proprietà dei beni distinti in catasto fabbricati foglio 32 n. 488 in Ceprano  
Via Cornete

**Trascrizione formalità**

**R.P. n. 3861 e R.G. n. 4749 del 30.03.2001:**

**(provenienza)**

-) Atto Mario D'Alessandro del 29.03.2001 Rep. 5501

Atto di compravendita

A favore:

(per 1/2 della piena proprietà in regime di separazione di beni)

(per 1/2 della piena proprietà in regime di separazione di beni)

Contro: a

Ceprano

a Ceprano

Diritti: 1/1 della piena proprietà

- 1) terreno al catasto terreni foglio 32 n. 488 di are 2.95 (oggetto di confisca)
- 2) abitazione di vani 5 al catasto fabbricati foglio 32 n. 487
- 3) terreno al catasto terreni foglio 32 n. 333 di are 5.15

i beni caduti in successione foglio 25 particella 304 sub 4, 6, 5, 11, 16, 17 e 18 sono pervenuti:

**Trascrizione formalità**

**R.P. n. 6459 e R.G. n. 8590 del 03.04.2009:**

**(provenienza)**

-) Successione per legge n. 12 Vol. 774/8 del 18.12.2008

A favore: a

Ceprano (per 2/30 bene personale)

+ altri

Contro:

	Diritti: per 2/30 della piena proprietà dei beni distinti in catasto fabbricati foglio 25 n. 304 sub 4, 5, 6, 7 in Ceprano Via Madonna di Loreto
A [redacted] i beni caduti in successione foglio 25 particella 304 sub 4, 5, 7, 7 sono pervenuti:	
<p><i>Trascrizione formalità</i></p> <p><b>R.P. n. 2274 e R.G. n. 2521 del 19.02.1976:</b></p> <p><i>(provenienza ante-ventennio)</i></p>	<p>-) Atto Renato Bissi del 22.01.1976 Rep. 1728/1073</p> <p>Atto di compravendita</p> <p>A favore: [redacted]</p> <p>[redacted] (per ½ della piena proprietà)</p> <p>[redacted] (per ½ della piena proprietà)</p> <p>Contro: [redacted] a</p> <p>Ceprano</p> <p>Bene: terreno di are 23.90 distinto al catasto terreni foglio 25 n. 304 (ex 304/b e 310/b) sito in Ceprano C.da Pratone</p>

*Dalla ricostruzione ipotecaria eseguita, per le quali si allegano le copie delle visure ipotecarie e le copie delle note di trascrizione degli atti di provenienza, si attesta la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c.. In tal senso si precisa che i beni oggetti della trascrizione della sentenza pervengono per successione, l'acquisto dell'eredità devoluta è garantito ai sensi del 459 c.c. per accettazione di eredità espressa effettuata con l'atto pubblico a rogito Parisella R.p. 15877/2023 e relativa trascrizione form. R.P. n. 15877 e R.G. n. 20827 del 03.11.2023, che permette un regolare trasferimento a titolo derivato dei beni medesimi. Si precisa inoltre, che tale atto risulta valevole anche per le mancate accettazioni precedenti, in virtù delle disposizioni previste per delazione ai sensi del 479 c.c..*

*(vedere Allegato n. 1 – visure ipotecarie)*

## **2.2 Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (art. 2650 c.c.)**

Il C.T.U. dalle ricerche ipotecarie e dalle risultanze della visura ipotecaria asserisce che non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni, fatta salva

la trascrizione della sentenza di confisca dei beni per la quale si origina la presente procedura che dovrà essere oggetto di cancellazione successivamente all'eventuale vendita giudiziaria.

Si riportano sinteticamente i dati che la individuano come segue:

- Trascrizione sentenza confisca dei beni di cui alla formalità Reg. Part. 1504 e Reg. Gen. 1853 del 09.02.2021.

### **3.1 Identificazione catastale e conformità catastale**

Il sottoscritto Perito nel presente paragrafo, individua ai fini della commerciabilità del bene, ai sensi dell'Art. 29 comma 1-bis Legge 52/85 come modificato dal D.L. 78/2010 e succ. integrazione dalla D.L. 50/2017, la conformità catastale che si determina nella corrispondenza tra la planimetria catastale debitamente depositata e la reale disposizione dello stato dei luoghi, oltre alla corrispondenza della destinazione d'uso dichiarata con quella realmente esercitata e risultante dai titoli edilizi abilitativi.

Nell'incarico affidato, in virtù di esonero dal sopralluogo anche in considerazione dei diritti di comproprietà, si precisa che non è possibile attestare la conformità delle singole unità immobiliari, pertanto tale aspetto è considerato dal C.T.U. nella stima dei beni, la relativa commerciabilità ed il futuro atto di trasferimento sarà disposto con la destinazione d'uso censita in catasto fabbricati e la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali estraibili dall'A.D.E. alla data della perizia.

A tal proposito il C.T.U. chiarisce esplicitamente che ha contemplato nella valutazione, adottando in via precauzionale un valore medio ricorrente, l'eventuale onere di aggiornamento e variazione catastale che rimarrà a carico dell'aggiudicatario, con esonero da ogni difformità rilevabile per destinazione d'uso degli spazi, di sagoma e di diversa distribuzione interna, nei confronti di codesta amministrazione di giustizia.

**Conformità catastale conclusioni:** il perito asserisce che risultano depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto di Frosinone le planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari oggetto di perizia che vengono allegate alla presente le quali configurano l'oggetto della vendita all'attualità, rispetto le unità immobiliari confiscate e secondo i diritti individuati.

La parte acquirente pertanto prendendo atto della presente perizia, esonera il cedente per errori di rappresentazione grafica e di superficie, rimanendo a suo carico ogni onere di adeguamento in quanto, come già affermato, eventualità tenuta in considerazione nella valutazione.

*(vedere Allegato n. 2 – visura catastale)*

*(vedere Allegato n. 3 – planimetrie catastali attuali con elaborato planimetrico)*

#### **4.1 Legittimità urbanistica**

Il presente paragrafo, ha il fine di definire la ricostruzione urbanistica dei beni appartenenti alla massa patrimoniale per consentirne la commerciabilità, come previsto ai sensi del T.U.E. Art. 46 D.p.r. 380/01 (ex Legge 47/85), si è ritenuto necessario espletare le pertinenti nonché necessarie ricerche di titoli edilizi abilitativi riguardanti le unità immobiliari trattate in perizia.

Il sottoscritto tecnico ha inoltrato domanda di accesso formale agli atti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano a mezzo S.U.E. cartaceo, con restituzione della documentazione a mani presso l'ufficio avvenuta in data 26.02.2026.

Si riportano di seguito in cronologia storica, i titoli edilizi abilitati rilasciati:

- A) titoli edilizi riguardanti il bene in Ceprano Via Cornete in catasto fabbricati foglio 32 n. 488
- si precisa che per l'immobile in questione non sono stati rinvenuti, titoli edilizi abilitativi che legittimano la costruzione della tettoia destinata a deposito.
  - Si osserva che detta porzione di immobile ricade comunque, nella parte retrostante di un fabbricato della stessa ditta, interessato da n. 2 titoli edilizi che trattano esclusivamente il fabbricato (particella 487) e l'area di ingresso (particella 333) che per maggior chiarezza si riportano di seguito:
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 21 del 20.04.1996 per chiusura condono edilizio ex L. 47/85, domanda n. 62 prot. 2586 del 20.03.86 riguardante le particelle 487 e 333 del foglio 32
  - D.I.A. per realizzazione di portico in c.a. e ingresso carrabile e pedonale in c.a., per fabbricato destinato a civile abitazione, prot. 10360 del 01.08.2014 riguardante le particelle 333 e 487 del foglio 32

**Considerazioni:** dai titoli edilizi richiamati la particella 488 del 32 di Ceprano, avente sul soprassuolo un manufatto destinato a deposito, non risulta legittimato e quindi da ritenersi di natura abusiva, per il quale, allo stato della presente non risultano verbali di accertamento di abuso edilizio e procedimenti di natura amministrativa e penale consequenziali.

Ai fini della presente perizia il valore tiene in considerazione la non legittimità dell'unità immobiliare e l'eventuale onere dell'acquirente alla demolizione dello stesso come l'uso di cui ne potrà trarre vantaggio nel periodo infra.

B) Titoli edilizi riguardanti il bene in Ceprano Via Madonna di Loreto in catasto fabbricati foglio 25 n. 304 sub 4, 5, 6, 11, 16, 19 (ex 17), 20 (ex 18)

Precisazione: le unità immobiliari fanno parte di un complesso di maggior consistenza con corte comune pertinenziale, pertanto la verifica urbanistica attiene sull'intero stabile.

- Licenza edilizia 544 del 22.03.1976 avente ad oggetto il rilascio di una licenza a costruire un fabbricato in muratura a duplice elevazione da destinarsi a civile abitazione, per la quale è stata rilasciata autorizzazione sismica prot. 10527/278 del 10.01.1976.

Successivamente è stata rilasciata ulteriore autorizzazione sismica in variante prot. 6513 del 14.06.1977 per quale non è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano, la relativa variante urbanistica del progetto approvato con il rilascio della Licenza Edilizia n. 544/76.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 633 del 26.04.2018 ex L. 47/85, riguardante la sanatoria dell'ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale a triplice elevazione e di un fabbricato ad uso pertinenziale a semplice elevazione, in Ceprano Via Cornete 1, foglio 25 nn. 304 sub 5, 6, 14, 17 e 16.

**Considerazioni:** lo scrivente C.T.U., precisa che in riferimento al fabbricato edificato sul lotto f. 25 n. 304, dalla visione degli atti urbanistici consegnati dall'Ufficio Tecnico, risultano delle discrasie che sinteticamente si descrivono:

- la licenza edilizia del 1976, si caratterizza per una tavola edilizia che differisce da quella sismica autorizzata nel 1977. E' bene precisare che questa ultima rappresenta in maniera più corretta l'edificazione del corpo di fabbrica originario (ante ampliamento oggetto di successiva sanatoria per condono edilizio). Rispetto alla concessione edilizia del 1976 e relativa tavola (in allegato), risulta ampliamento della sagoma orizzontale e verticale, più facilmente si denota la licenza per la costruzione di un fabbricato "a duplice elevazione" anziché di triplice elevazione come realizzato con mansarda e abbaino (visibile nelle foto del condono). Non può ritenersi la successiva tavola di

sanatoria (cfr. Conc. Edil. San. N. 633/18), che pur riportando le sagome del fabbricato originario del autorizzato nel 1976, le disegna come di fatto realizzate, oltremodo nella tavola è precisato che è esclusa tale porzioni di fabbricato originaria dalla sanatoria medesima, di tale posizione sarebbe comunque anche la giurisprudenza amministrativa la quale esclude l'applicazione per sanatoria postuma derivante dalla sola rappresentazione nell'ultimo titolo.

- per quanto sopra descritto, la concessione in sanatoria n. 633 del 2018, legittima solo parzialmente l'edificio edificato sulla particella 304, precisando anche alcuni subalterni ed escludendone altri. Dall'elaborato grafico della tavola di progetto (in allegato), è oltremodo precisato quale porzione dei sub indicati in concessione siano oggetto della sanatoria (ovvero l'ampliamento di un corpo di fabbrica in aderenza e di un garage distaccato).

- che nel corso del 2025 risultano delle variazioni catastali dei sub 17 (soppresso) ora sub 19 e sub 18 (soppresso) ora sub 20, che hanno comportato una modifica della destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione, per la quale non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia. Tali subalterni ricadono oltremodo nel sottotetto, per le quali valgono le criticità già descritte per la sopraelevazione.

Per le sintetiche valutazioni sopra esposte, anche in considerazione dell'assenza di un sopralluogo per la verifica di fatto, si precisa che non è facilmente distinguibile lo stato di legittimità urbanistica dell'immobile, pertanto nella valutazione è stato ritenuto adottabile un valore medio ricorrente nella zona tenendo in considerazione che qualsivoglia discordanza dai titoli edilizi rilasciati e pregiudizi urbanistici che ne possano conseguire per parziale difformità nonché gli eventuali oneri di sanatoria e demolizione, lo scrivente C.T.U. li abbia considerati e ricompresi nel minor valore attribuito in questa di perizia alle unità oggetto di stima, garantendo anche l'aggiudicatario da eventuali spese future (di demolizione o sanatoria), il quale a seguito della presa di atto della presente dovrà ritenersi edotto con esonero da ogni responsabilità nei confronti di codesta amministrazione di giustizia.

### **Zona di cadenza negli strumenti urbanistici e vincoli**

L'immobile per quanto verificato non rientra tra quelli assoggettati e gravati da vincoli storici artistici ex legge 1089/39.

Ai fini urbanistici l'immobile ricade:

- all'interno del P.R.G. adottato dal Comune di Ceprano nella fascia delle "Zone Rurali"
- all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio, all'interno della zona definita "Paesaggi degli Insediamenti Urbani"

## **Commerciabilità ai sensi del T.U.E. Art. 46 D.p.r. 380/01:**

il sottoscritto perito dalla documentazione pubblica rintracciata e ricevuta in copia, come allegata, asserisce che tutti i titoli edilizi esistono realmente e sono riferibili agli immobili periziati e pertanto ritiene che gli stessi possano essere commercializzati ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/01 richiamato per le previsioni che escludono la nullità di atti nelle esecuzioni (c.f.r. D.Lgs 150/2022).

La parte acquirente, edotta con la presa visione della presente dovrà ritenersi informata, rinunciataria, perciò, a far valere in futuro qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine a tale stato dell'immobile manlevando codesta amministrazione di giustizia da qualsiasi responsabilità al riguardo, anche per vizi occulti non rilevabili nella presente perizia.

In ogni caso, resta inteso che la parte Acquirente si impegna a tenere esente, indenne e manlevata rispetto alle eventuali pretese, violazioni e/o abusi derivanti, relative e/o connesse alla presentazione delle pratiche edilizie e agli interventi realizzati nel corso di vigenza dell'atto giudiziario in essere, impegnandosi a sostenere gli eventuali ulteriori costi che dovessero rendersi a qualsiasi titolo necessari, poiché la stima dei considera nel valore assegnato ogni eventuale richiamato onere.

*(vedere Allegato n. 4 – titoli urbanistici ed edilizi abilitativi rilasciati in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ceprano)*

### **6.1 Valutazione immobiliare**

Il sottoscritto stimatore, ai fini del calcolo delle superfici chiarisce che le stesse, non sono state determinate a seguito di sopralluogo e rilevazione metrica dei luoghi bensì dalle planimetrie catastali estrapolate al momento della presente perizia, fatte salve comunque eventuali modifiche intervenute successivamente a tali date. Il tutto al fine di permettere una regolare valutazione degli immobili, che nelle consulenze finalizzate alla stima del più probabile valore di mercato, si caratterizzano per due elementi principi che concorrono nella determinazione del valore: - il parametro tecnico e quello economico.

Per il parametro tecnico, si asserisce che nella presente sono state rispettate le seguenti normative di settore che dettano il modo di operare al fine della determinazione delle superfici vendibili:

- a) come sono state determinate le varie consistenze (parametro tecnico);

Per il calcolo delle superfici commerciali è prassi rifarsi alle seguenti normative:

- La norma UNI 10750/2005 – Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti di Servizio.

punto 4.4 - Criteri per la Valutazione patrimoniale.

sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 a partire dal 01.01.2011;

nonché superata dalla norma UNI 11612/2015 in vigore dal 10.12.2015.

- D.P.R. n. 138/98 Allegato C, norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per il parametro economico, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima parzialmente sintetico comparativo (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontrati dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia).

Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare e per informazioni assunte da tecnici operanti nel settore immobiliare della zona.

Il tutto nel rispetto dei requisiti di conoscenza, abilità e competenza normati dalla Norma UNI 11558/2015 sul richiamo delle caratteristiche predette che devono essere tenute dal Tecnico Esperto Stimatore.

Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa:

**Per i beni situati in Ceprano (uso abitativo):**

Val. min. € 470,00 - Val. max. € 1.100,00 per abitazioni civili.

**Valore unitario:** il sottoscritto stimatore sia sulla base della personale esperienza e conoscenza del mercato immobiliare, considerato l'anno di costruzione dell'edificio dove sono inserite le unità

immobiliari di che trattasi, nonché alcune criticità rilevate dalle documentazioni urbanistiche, dallo stato delle finiture e di manutenzione rilevato dalle fotografie allegate ai documenti nonché quelle visibili dai satelliti, degli spazi comuni ed aree pertinenziali scoperte, nonché del taglio delle unità immobiliari e dai diritti oggetto di valutazione, dalla zona semiperiferica, ritiene congruo fissare il valore di Euro 750,00/mq al fine di garantire un valore realistico di mercato anche rispetto alla qualità della realizzazione dello stabile di epoca non recente.

VALORE complesso 1 (1/30 della piena proprietà delle unità immobiliari in Ceprano Via Madonna di Loreto in catasto fabbricati foglio 25 n. 304 sub 4, 5, 6, 11, 16, 19 (ex 17), 20 (ex 18))

**Superficie commerciale** = calcolata secondo le risultanze catastali nei modi previsti dalle norme di settore sopra richiamate

Valore di mercato = unitario €/mq x sup. comm.

Totale valore complesso 1 = Euro 18.006,00

VALORE complesso 2 (3/4 della piena proprietà delle unità immobiliari in Ceprano Via Cernetto in catasto fabbricati foglio 32 n. 488)

Totale valore complesso 1 = Euro 17.266,00

*N.B. Per la specifica del valore di ogni singola unità immobiliare si fa riferimento alla tabella sinottica di cui al punto 1.1*

**TOTALE VALORE LOTTO UNICO = Euro 35.272,00**

Il C.T.U. precisa che il valore di mercato stimato, è conseguito sulla scorta documentale e nel particolare per le destinazioni d'uso nonché le superficie sulle rilevanze catastali, pertanto l'acquirente, rinuncerà espressamente alle previsioni dell'art. 1497 c.c. anche sotto il profilo risarcitorio e di riduzione del prezzo.

### **7.1 Stato di occupazione**

Per gli immobili di cui alla presente procedura, essendo in comproprietà e dalle informazioni assunte presso i pubblici uffici è plausibile che risultino occupati a vario titolo, pertanto l'acquisto sarà effettuato con dispensa dell'aggiudicatario da ordini di liberazione da persone e cose. Pertanto l'acquirente dispenserà la parte cedente dalle obbligazioni di cui all'art. 1476 c.c..

## **8.1 Oneri condominiali**

Per quanto a conoscenza del C.T.U., le unità immobiliari non risultano inserite in contesto condominiale, tuttavia si precisa che la sagoma del fabbricato presenta facciate in comune e parti analoghe, oltre alla corte esclusiva esterna in comune tra le unità immobiliari in catasto foglio 25 n. 304 pertanto, eventuali interventi su dette parti saranno assoggettate al rispetto dei criteri normativi del codice civile e/o dalle regolamentazioni in materia.

Infine, si precisa che, l'aggiudicatario, trattandosi di acquisto di diritti su più unità immobiliari inserite in complesso immobiliare, accetta incondizionatamente al momento del trasferimento di farsi carico di eventuali oneri derivanti da lavori manutentivi anche straordinari eseguiti o da eseguirsi previsti fino al momento della presente perizia, dispensando l'amministrazione di giustizia da ogni richiesta di risarcimento o restituzione di somme.

## **9.1 Servitù e vincoli**

Lo scrivente riferisce che dagli atti pubblici visionati nonché dai relativi elaborati grafici rinvenuti ed in suo possesso, non è stata rilevata nessuna servitù precisata e/o descritta.

Il trasferimento è da intendersi con annesse servitù attive e passive, ivi comprese quelle occulte non rilevabili da fonti pubbliche e comunque non visibili allo stato dei luoghi, con particolare riguardo a servitù aeree, per colonne di adduzione e scarico e simili, aventi caratteristiche normate dal codice civile e/o dalla giurisprudenza. La parte acquirente pertanto rinuncerà espressamente alle previsioni del 1489 cc.

## **CONCLUSIONI**

*FORMAZIONE LOTTO E RIEPILOGO SINTETICO BANDO D'ASTA*

### **LOTTO UNICO**

Il Lotto Unico, si costituisce delle seguenti unità immobiliari in descrizione secondo i dati catastali:

Imm.	Comune	F.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons. Vani/mq	Rendita	Superficie Dpr 138/98	Piano	Diritto	€/mq	Valore
1	Ceprano	25	304	4	A/2	2	7	339,83	171	T	1/30	750	4.275,00

	Via Madonna di Loreto snc												
2	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	5	A/2	2	5,5	267,01	131	T-1	1/30	750	3.275,00
3	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	6	A/2	3	6,5	369,27	145	T-1	1/30	750	3.625,00
4	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	11	F3				N.D. (privo di rendita catastale)	2	1/30	300	1.310,00
5	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	16	C/6	5	78	265,87	116	T	1/30	400	1.546,00
6	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	17	PARTICELLA OGGETTO DI TRASCRIZIONE, <b>successivamente</b> SOPPRESSA CON DOCFA IN VARIAZIONE DEL 25.03.2025 n. 58840.1/2025 CHE ORIGINA LA PARTICELLA 304 SUB 19 DA INTENDERSI OGGETTO DELLA CONFISCA								
7	Ceprano	25	304	19	A/2	6	5,5	525,49	100	T-2	1/30	750	2.500,00

	Via Madonna di Loreto snc												
8	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	18	PARTICELLA OGGETTO DI TRASCRIZIONE, <b>successivamente</b> SOPPRESSA CON DOCFA IN VARIAZIONE DEL 25.03.2025 n. 58842.1/2025 CHE ORIGINA LA PARTICELLA 304 SUB 20 DA INTENDERSI OGGETTO DELLA CONFISCA								
9	Ceprano Via Madonna di Loreto snc	25	304	20	A/3	3	2,5	154,94	59	2	1/30	750	1.475,00
10	Ceprano Via Cornete snc	32	488		C/2	9	42	132,32	74	T	3/4	300	17.266,00
Totale valore dell'accertamento												35.272.000	

Quota di diritti in vendita:

A) beni nn. 1,2,3,4,5,7 e 9 1/30 della piena proprietà

B) bene n. 10 3/4 della piena proprietà

Stato di occupazione dell'immobile:

Classe energetica: non rilevate certificazioni in materia

Vendita non soggetta ad I.V.A.

Valore base d'asta del LOTTO UNICO = Euro 35.272,00

Descrizione riepilogativa sintetica bando d'asta:

Il LOTTO UNICO che viene posto in vendita, si costituisce di un complesso immobiliare in Ceprano Via Madonna di Loreto, zona semiperiferica ampiamente urbanizzata e ben

collegata al centro cittadino, nell'immediata vicinanza del campo sportivo comunale e nei pressi della stazione ferroviaria, posto su una traversa della provinciale che si collega a Pastena. Detto complesso, viene venduto per i diritti di 1/30 della proprietà è formato da un corpo di fabbrica principale che ospita n. 5 abitazione su tre livelli fuori terra, con annessi locali accessori ed un locale deposito, ed un secondo corpo di fabbrica distaccato dal principale dove è ubicato il locale garage. Il tutto è servito da una corte pertinenziale esclusiva e da vani scala individuabili in catasto come BCNC, comuni alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Una seconda unità immobiliare che costituisce il lotto unico è posta in zona periferica, a vocazione agricola con presenza di significativi insediamenti residenziali, di fatto lo stesso immobile risulta essere un terreno con sovrastante manufatto di tipo a tettoia con funzione di rimessa deposito non legittimato a livello urbanistico.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Frosinone lì 06 marzo 2026

Il C.T.U.

Geom. Marco Berardi

(documento firmato digitalmente)

Allegati:

- 1) Allegato n. 1: visura ipotecaria;
- 2) Allegato n. 2: visure catastali storiche;
- 3) Allegato n. 3: planimetria ed elaborato planimetrico catastale;
- 4) Allegato n. 4: titoli urbanistici.