
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Girolamo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.960,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Di Girolamo Claudio, con studio in Via San Magno, 8 - 03100 - Frosinone (FR), email ingdigirolamo@libero.it, PEC claudio.digirolamo@ingpec.eu, Tel. 3284090442, 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) - Via Giuseppe Di Vittorio, 17, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.571947228298924, 13.325111706366547)

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano primo di un fabbricato composto da cinque livelli ubicato in un'area semicentrale residenziale e commerciale ad elevato interesse economico.

Il locale è servito da un'ampia disponibilità di parcheggi, l'area urbana limitrofa è prevalentemente residenziale, popolosa e nelle vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali e attività terziarie.

Pur essendo identificato catastalmente al piano primo del fabbricato l'ingresso nel locale commerciale avviene direttamente dall'area di parcheggio antistante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - Via Giuseppe Di Vittorio, 17, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata è coniugata come da certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di residenza.

L'atto di matrimonio con annotazioni marginali richiesto al Comune dove è stato contratto il matrimonio ha trasmesso il documento, vedasi allegato 11.

CONFINI

L'immobile oggetto della procedura confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 11 e particella 444 : sub. 50 (altra proprietà); sub. 2 (bene comune non censibile in quanto corpo scala condominiale) ; sub. 24 (bene comune non censibile in quanto lastrico solare).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	61,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici ivi indicate sono state ottenute facendo riferimento alla planimetria catastale e al rilievo eseguito sul bene, per quanto accertabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1991 al 14/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.88.80 Reddito dominicale € 25,22

		Reddito agrario € 18,34
Dal 14/11/1991 al 07/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 381 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.69.75 Reddito dominicale € 19,81 Reddito agrario € 14,40
Dal 07/11/1996 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 444 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.20.69
Dal 18/02/1997 al 08/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 444, Sub. 4 Categoria F3
Dal 09/08/2007 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 444, Sub. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 351 Rendita € 5.438,29 Piano 1
Dal 16/03/2011 al 29/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 444, Sub. 49 Categoria C1 Cl.5, Cons. 61 mq Rendita € 812,80 Piano 1
Dal 30/11/2011 al 08/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 444, Sub. 49 Categoria C1 Cl.7, Cons. 61 mq Rendita € 1.099,49 Piano 1
Dal 09/05/2013 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 444, Sub. 49 Categoria C1 Cl.7, Cons. 61 mq Rendita € 1.099,49 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 444, Sub. 49 Categoria C1 Cl.7, Cons. 61 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.099,49 Piano 1

L'immobile al Fgl. 64 mappale 444 sub. 49 deriva dalla variazione della particella 444 sub.4 soppressa per diversa distribuzione degli spazi interni dando origine all'immobile staggito.

Il terreno identificato con il mappale 444 con nota di variazione del 07/11/1996 (n.5263.1/1996) è stato portato in carico a Partita 1 come Ente Urbano e sullo stesso risulta accatastato un fabbricato di nuova costruzione di cui l'unità distinta nel NCEU al Fgl. 64 mappale 444 sub. 4 ne fa parte.

Il terreno identificato con il mappale 444 ha avuto origine per frazionamento del terreno identificato al Fgl. 64 mappale 381 originato da un precedente frazionamento del terreno identificato al Fgl. 64 mappale 18.

Le visure storiche degli immobili citati nei periodi precedenti sono allegate alla perizia.

Di seguito si riporta la ricostruzione catastale di dettaglio dell'immobile oggetto della procedura così come riportata nella visura storica.

Fgl. 64 mappale 444 sub. 4

- Dal 18/02/1997 : COSTITUZIONE del 18/02/1997 in atti dal 18/02/1997 (n.B00672.1/1997)
- Dal 09/08/2007 : ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/08/2007 Pratica n. FR0328861 in atti dal 09/08/2007 - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19199.1/2007)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2008 Pratica n.FR0229281 in atti dal 04/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.23350.1/2008)

Fgl. 64 mappale 444 sub. 49

- Dal 16/03/2011 : VARIAZIONE del 16/03/2011 Pratica n. FR0091118 in atti dal 16/03/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11036.1/2011)
- Dal 30/11/2011 : VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2011 Pratica n. FR0383074 in atti dal 30/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67021.1/2011)
- Dal 09/11/2015 : Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Dal 13/03/2018 : VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2018 Pratica n.FR0028666 in atti dal 13/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6021.1/2018) (all'immobile è stato assegnato il numero civico 17 di via Giuseppe Di Vittorio).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	444	49		C1	7	61 mq	72 mq	1099,49 €	1		

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che nello svolgimento dell'attività commerciale precedentemente operante nell'immobile oggetto della procedura sono state montate delle pareti leggere in cartongesso che hanno modificato la distribuzione interna degli spazi. In aggiunta sulle pareti sono stati posizionati delle linee elettriche che hanno di fatto modificato l'impianto elettrico la cui certificazione iniziale è stata allegata alla perizia ed è presente tra i documenti acquisiti dal SUE del Comune.

Pertanto al fine di ripristinare la distribuzione interna del locale nel rispetto della planimetria catastale, con conseguente adeguamento dell'impianto elettrico, nel valore di stima sono stati applicati dei deprezzamenti quantificati nel paragrafo "Stima/Formazione lotti" della perizia.

PRECISAZIONI

Non sono state rilevate cessioni di porzioni dell'immobile diverse da quelle poi pervenute al debitore e vincolate con l'attuale pignoramento.

PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il locale oggetto di stima presenta uno stato conservativo buono sia internamente che esternamente.

PARTI COMUNI

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, per cui non vi sono da effettuare specifiche grafiche o frazionamenti.

I locali e le porzioni contigue (vano scale, proprietà limitrofe, lastrico solare) sono ben definite e non risultano fuse, sul piano fisico, con il cespite esaminato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici sul bene staggito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni, strutture, solai : telaio in c.a. e solai in latero cemento, tamponature e tramezzature in laterizio;

Esposizione: Sud - Ovest.

Altezza interna utile : 3,10 m.

Pareti esterne del fabbricato : intonacate e di pittura tendente al marrone chiaro opaco.

Pareti interne: intonacate e di pittura bianca e verde.

Pavimentazione interna: in piastrelle di gres porcellanato.

Infissi esterni : del tipo in alluminio e vetro su entrambe le facciate del locale. La porta principale di ingresso al locale è dotata di sistema di chiusura automatica. La secondaria è dotata di maniglione antipanico per uscita di emergenza.

Infissi interni: porta in legno per accesso al locale adibito a servizi igienici.

Impianto elettrico, idrico, termico : esistenti e in buono stato di conservazione. Presenza di uno split caldo / freddo e di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria nel locale bagno. E' inoltre presente un altro boiler elettrico di servizio alla precedente attività commerciale operante nell'immobile.

Altro : presenza di un impianto di aspirazione dei vapori generati dalle apparecchiature precedentemente installate all'interno del locale nell'esercizio dell'attività commerciale attualmente cessata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1991 al 08/05/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##D'Errico Maurizio##	13/11/1991	22686	5910
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	04/12/1991		16187
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	25/11/1991	55	
Dal 09/05/2013 al 06/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Raponi Francesco##	09/05/2013	50.081	23.232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	10/05/2013	9665	7023
		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.

L'immobile staggito è pervenuto alla esecutata in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Raponi del 09.05.2013 .

Il subalterno oggetto della procedura fa parte di un fabbricato che è stato costruito su un terreno acquistato dalla società immobiliare, con atto di compravendita a rogito Notaio D'Errico Maurizio del 13.11.1991, che ha successivamente alienato l'immobile alla esecutata.

Si segnala che nell'atto di compravendita del 09.05.2013 la parte venditrice ha dichiarato che la costruzione del fabbricato in contratto è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 3984 rilasciata dal Comune di Ceccano il 21.07.2001 e successivamente per il bene oggetto della presente vendita è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Ceccano in data 14.06.2007 n. 54 protocollo n. 11692.

Come riscontrato dal CTU in fase di accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune, il permesso di costruire in sanatoria è il n° 66/C/04 del 15/09/2011 , titolo allegato alla perizia.

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono descritti nel dettaglio nella risposta al quesito "Cronistoria dati catastali" dove sono stati indicati i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguite per la ricostruzione della provenienza ventennale.

Gli atti di provenienza, non presenti nel fascicolo, sono stati inseriti tra gli allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 10/05/2013
 Reg. gen. 9666 - Reg. part. 646
 Quota: 1/1
 Importo: € 560.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 140.000,00
 Rogante: Raponi Francesco
 Data: 09/05/2013
 N° repertorio: 50082

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 03/01/2024
Reg. gen. 161 - Reg. part. 135
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene esecutato ricade in zona "B" (Ristrutturazione) del PRG comunale adottato in consiglio comunale in data 29/04/1988 e approvato con la Delibera della G.R. del Lazio n° 2478 in data 07/04/1993 .

Nella zona B sono ricomprese quelle parti di territorio che si diramano dal centro storico a formare le zone più densamente popolate e dotate di servizi della città.

Sono zone di completamento i cui servizi essenziali vengono localizzati a priori nel P.R.G. Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della zona B sono allegate alla perizia.

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 risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esecuzione è stato inizialmente realizzato con concessione edilizia n° 3213 del 18/02/1995 (pratica edilizia n. 4 / 1994) come riportato dal Capo Settore nel permesso di costruire in sanatoria n°66/C/04 del 17/04/2008 - Protocollo n.7399 - rilasciato dal Comune di Ceccano allegato alla perizia .

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria n°66/C/04 da parte dell'Ente è conseguente alla domanda di condono edilizio presentata in data 10/12/2004 (pratica n° 360/C/04) con la quale è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a commerciale, del piano primo del fabbricato esistente e distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) al foglio 64 mappale 444 di cui fanno parte i sub. 4, sub. 5, sub. 6 .

Dal sub.4 sono stati originati per diversa distribuzione degli spazi interni altri tre subalterni tra cui il sub.49, oggetto della procedura, come riscontrato dal certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Ceccano in data 15/09/2011 protocollo n. 19624 allegato alla perizia .

La S.C.I.A. protocollo 11276 del 25/05/2011 (pratica SUAP n. 27/2011) , indicata nel certificato di agibilità, con la quale è stato originato il sub. 49 non è stata reperita tra i documenti archiviati presso il S.U.E. .

La conformità del sub. 49 al titolo edilizio da cui ha avuto origine è certificata dall'agibilità rilasciata dal IV Settore (Urbanistica, Lavori pubblici, Espropri) del Comune di Ceccano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato al certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Ceccano.

E' stata reperita tra la documentazione in atti la dichiarazione iniziale di conformità dell'impianto elettrico redatta nell'anno 2011.

Si ritiene necessario adeguare l'impianto elettrico e la conformità attuale dell'impianto rispetto a quanto riportato nella dichiarazione indicata nel periodo precedente in quanto il montaggio di pareti leggere in cartongesso e l'installazione sulle stesse di linee elettriche hanno resa obsoleta la dichiarazione originaria del 2011.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico e termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La gestione e manutenzione attuale delle parti comuni avviene secondo un regolamento condominiale di cui non è stata reperita copia anche se richiesta all'attuale amministratore di condominio il quale ha comunicato al CTU un debito a carico dell'esecutata, tra quote ordinarie, straordinarie e consumo idrico, pari a euro 5.011 da modificare e aggiornare con i successivi consuntivi come da dichiarazione allegata alla perizia.

Si allega la tabella millesimale condominiale ricevuta dall'amministratore di condominio da cui si evince che all'immobile corrisponde una quota pari a 18

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene staggito è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, la situazione attuale del mercato immobiliare.

Esperita pertanto una attenta ricerca presso operatori immobiliari operanti nella zona, consultate sia le tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) disponibili sul sito sia della Agenzia delle Entrate che del Borsino immobiliare, eseguita una ricerca di valutazioni di immobili analoghi pubblicate sul sito "Aste giudiziarie", l'analisi di tutte le informazioni reperite ha permesso di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito.

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un unico immobile e può essere posto in vendita esclusivamente come lotto singolo.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - Via Giuseppe Di Vittorio, 17 , piano 1
Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano primo di un fabbricato composto da cinque livelli ubicato in un'area semicentrale residenziale e commerciale ad elevato interesse economico. Il locale è servito da un'ampia disponibilità di parcheggi, l'area urbana limitrofa è prevalentemente residenziale, popolosa e nelle vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali e attività terziarie. Pur essendo identificato catastalmente al piano primo del fabbricato l'ingresso nel locale commerciale

avviene direttamente dall'area di parcheggio antistante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 444, Sub. 49, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 89.460,00

Il procedimento estimativo utilizzato è il metodo "comparativo diretto ponderato per punti di merito" basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile reperire il prezzo medio di compravendita.

L'applicazione dei "Punti di merito" consente inoltre di apprezzare o deprezzare il prezzo di mercato di riferimento individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta nel territorio e dall'analisi dei valori riportati nelle quotazioni del borsino delle agenzie immobiliari è stato possibile determinare il seguente prezzo ordinario unitario di mercato con riferimento ad immobili similari a quelli in esame.

La formula utilizzata per stabilire il valore di mercato dell'immobile in oggetto è la seguente:

Valore di mercato = Superficie convenzionale * quotazione in euro al mq * C

Dove C consiste nel coefficiente di apprezzamento o deprezzamento determinato da parametri correttivi di seguito riportati :

Caratteristiche estrinseche

Servizi (12-18) = 14

Verde (10-14) = 12

Accessibilità (6-10) = 10

Caratteristiche intrinseche

Panoramicità (8-12) = 11

Orientamento (6-10) = 9

Luminosità (6-8) = 8

Caratteristiche costruttive

Finiture (8-12) = 11

Impianti (8-12) = 11

Caratteristiche Tecnologiche

Vetustà (2-4) = 3

Obsolescenza (2-6) = 5

Commerciabilità (2-6) = 5

Il coefficiente di apprezzamento o deprezzamento è ottenuto moltiplicando la somma dei coefficienti correttivi per un valore di riferimento pari a 0,01 da cui il coefficiente C è pari a 0,99 , valore che moltiplicato per il prezzo di vendita medio a metro quadro estratto dal sito del Borsino immobiliare determina una quotazione arrotondata pari a €1160 per mq .

Il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito con il metodo comparativo diretto è pari a €(1160*72) = €83520.

Prendendo a riferimento la Banca Dati Quotazioni del sito dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2023, per la zona è indicato un valore per mq variabile da un minimo (€1050) ad un massimo (€1600) per negozi con uno stato conservativo normale.

Considerato il prezzo medio a metro quadro (€1325), moltiplicandolo per la superficie convenzionale, si ottiene un valore di mercato dell'immobile staggito da Banca Dati OMI pari a €95400 .

Pertanto, mediando i due valori ottenuti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione sia pari a €((83520+95400)/2) = €89460 da cui si ottiene un prezzo a metro quadro pari a €1242,5.

Al prezzo di stima sono stati sottratti i seguenti deprezzamenti necessari per ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto rappresentato nel progetto approvato e nella planimetria catastale :

1)Rimozione delle pareti in cartongesso e dell'impiantistica installata sulle pareti, smaltimento dei

materiali rimossi : €3000

2)Ripristino dell'impianto elettrico e nuova certificazione di conformità : €1500

I costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) sono stimati in €200 oltre accessori di legge.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ceccano (FR) - Via Giuseppe Di Vittorio, 17 , piano 1	72,00 mq	1.242,50 €/mq	€ 89.460,00	100,00%	€ 89.460,00
				Valore di stima:	€ 89.460,00

Valore di stima: € 89.460,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1) Rimozione delle pareti in cartongesso e dell'impiantistica installata sulle pareti, smaltimento dei materiali rimossi	3000,00	€
2) Ripristino dell'impianto elettrico e nuova certificazione di conformità	1500,00	€

Valore finale di stima: € 84.960,00

Il procedimento estimativo utilizzato è il metodo "comparativo diretto ponderato per punti di merito". Il valore dell'immobile ottenuto con questo metodo è stato confrontato con il valore ricavato applicando una formula speditiva basata sul prezzo a metro quadro indicato sulle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate. La media tra i valori ottenuti ha consentito di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura.

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 10/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Girolamo Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - FR_EI_175_2023_Perizia_Versione privacy
- ✓ N° 2 Foto - PROC_n_175_2023_Fg_64_Part_444_Sub_49
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Fg_64_Part_444_Sub_49
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica_ Fg_64_Part_444_Sub_49
- ✓ N° 5 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti SUE e documentazione significativa acquisita Fg_64_Part_444_Sub_49
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni_ Fg_64_Part_444
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Foglio di mappa Fg_64_Part_444_Sub_49
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atti Procedura_n_175_2023_Fg_64_Part_444_Sub_49
- ✓ N° 9 Altri allegati - Procedura Fg_64_Part_444_Sub_49_Comunicazione sopralluoghi eseguito con ricevute
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visure storiche dei mappali e subalterni soppressi e che hanno originato il Fg_64_Part_444_Sub_49 oggetto della procedura
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato rilasciato dal Comune di Ceccano e atto di matrimonio con annotazioni marginali
- ✓ N° 12 Altri allegati - Formalità e ispezioni Fg_64_Part_444_Sub_49 (Aggiornamento del 06_08_2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale di accesso_Fg_64_Part_444_Sub_49
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comunicazione del Condominio sul debito accumulato dall'esecutata e trasmissione della tabella millesimale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR) - Via Giuseppe Di Vittorio, 17 , piano 1
Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano primo di un fabbricato composto da cinque livelli ubicato in un'area semicentrale residenziale e commerciale ad elevato interesse economico. Il locale è servito da un'ampia disponibilità di parcheggi, l'area urbana limitrofa è prevalentemente residenziale, popolosa e nelle vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali e attività terziarie. Pur essendo identificato catastalmente al piano primo del fabbricato l'ingresso nel locale commerciale avviene direttamente dall'area di parcheggio antistante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 444, Sub. 49, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene esecutato ricade in zona "B" (Ristrutturazione) del PRG comunale adottato in consiglio comunale in data 29/04/1988 e approvato con la Delibera della G.R. del Lazio n° 2478 in data 07/04/1993 . Nella zona B sono ricomprese quelle parti di territorio che si diramano dal centro storico a formare le zone più densamente popolate e dotate di servizi della città. Sono zone di completamento i cui servizi essenziali vengono localizzati a priori nel P.R.G. Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della zona B sono allegate alla perizia.

Prezzo base d'asta: € 84.960,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.960,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Giuseppe Di Vittorio, 17 , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 444, Sub. 49, Categoria C1	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	Il locale oggetto di stima presenta uno stato conservativo buono sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano primo di un fabbricato composto da cinque livelli ubicato in un'area semicentrale residenziale e commerciale ad elevato interesse economico. Il locale è servito da un'ampia disponibilità di parcheggi, l'area urbana limitrofa è prevalentemente residenziale, popolosa e nelle vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali e attività terziarie. Pur essendo identificato catastalmente al piano primo del fabbricato l'ingresso nel locale commerciale avviene direttamente dall'area di parcheggio antistante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 10/05/2013
Reg. gen. 9666 - Reg. part. 646
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Raponi Francesco
Data: 09/05/2013
N° repertorio: 50082

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 03/01/2024
Reg. gen. 161 - Reg. part. 135
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura