
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Minnocci Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
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.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2019 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.067,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 09/10/2019, il sottoscritto Arch. Minnocci Roberta, con studio in Via Abruzzo, 2 - 03011 - Alatri (FR), email robertaminnocci@gmail.com, PEC roberta.minnocci@archiworldpec.it, Tel. 335 8033755, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Galileo Galilei n. 54

DESCRIZIONE

In data 20.11.2019 la sottoscritta Arch Roberta Minnocci ha effettuato sopralluogo nei pressi dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare alla presenza dell'Avv. Eurialo Felici in qualità di custode delegato alle vendite dal Tribunale di Frosinone, alla presenza della proprietà **** Omissis ****. L'immobile individuato al NCEU al Foglio 39 particella 2031 sub 3 , graffato con la particella 414 sub 5 è collocato nei pressi del lungo Liri nel Comune di Ceprano, in una zona pianeggiante a ridosso del centro storico. Trattasi di un immobile di vetusta costruzione ristrutturato tra il 1993 e 1994; si sviluppa su due livelli (piano primo e piano secondo con accesso da Via Galilei n.54 a piano terra; i vari livelli sono serviti da due scale (una piano terra - piano primo e l'altra piano primo - piano secondo). Al piano primo è presente un ingresso, salone , cucina, wc e al piano secondo tre camere da letto, disimpegno, wc, ripostiglio e due balconi. Gli affacci della cucina e sale e delle due camere da letto, nonché i balconi si trovano tutti su Via Galileo Galilei posti ad est, mentre sul lato opposto ci sono due finestre verso ovest all'interno del vicolo restrostante; la strada Via Galilei non ha un'ampiezza molto larga pertanto l'edificio che fronteggia il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare crea una sorta di barriera alla vista, considerando tra l'altro che lo stesso è in uno stato di abbandono (cantiere bloccato) da diversi anni. Il fabbricato è raggiungibile a piedi attraverso Via Galileo Galilei caratterizzata da rivestimento in sanpietrini calcarei e vari gradoni per superare il dislivello che dalla zona lungo fiume va verso l'interno del paese. Nei dintorni ci sono diversi esercizi commerciali e varie aree adibite a parcheggi per autovetture. La zona è servita dai principali sottoservizi quali fogne, acquedotto idrico e gas metano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Galileo Galilei n. 54



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi al bene oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è stato acquistato da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** ciascuno per 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni con atto di compravendita Notaio Bartolomucci Franco del 24.02.2006 Rep. 3311137/54028 trascritto il 7.03.2006 ai nn. 4457/2969 da potere **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile individuato al NCEU al Foglio 39 particella 2031 sub 3 , graffato con la particella 414 sub 5 , confina con le particelle 2030 - 414 -2033 e strada denominata Via Galileo Galilei.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,10 mq	134,14 mq	1,00	134,14 mq	3,00 m	1-2
Balcone scoperto	5,94 mq	5,94 mq	0,25	1,49 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				135,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	135,63 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un immobile a duplice elevazione con unico ingresso e due fronti di affaccio . Non si ritiene possa essere diviso comodamente in natura considerando inoltre che le scale di collegamento tra piano terra - piano primo e piano primo-piano secondo sono due .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 156, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 126,02 Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 11/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 156, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 126,02 Piano 1-2
Dal 11/03/1998 al 13/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 156, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 126,02 Piano 1-2
Dal 13/04/1999 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 156 , Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 328,98 Piano 1-2 Graffato particelle 157 sub 4
Dal 24/02/2006 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 156 , Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 328,98 Piano 1-2 Graffato particelle 157 sub 4
Dal 04/03/2009 al 24/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 156, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 328,98 Piano 1-2 Graffato particella 2031 sub 3
Dal 24/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 156, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 vani



		Rendita € 328,98 Piano 1-2 Graffato particella 2031 sub 3
Dal 09/11/2015 al 08/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 414, Sub. 5 Categoria A4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 328,98 Piano 1-2 Graffato particella 2031 sub 3

Dall'analisi della documentazione in atti risulta che l'immobile a subito le seguenti trasformazioni :

- Foglio Mappa Urbana particella 156 sub 2 a seguito di variazione DEL 13.04.1999 in atti dal 13.04.1999 "Fusione ampliamento ristrutturazione fabbricato distrutto abitazione n. B01928.1/1999) si è trasformato in MU 156 sub 3 graffato con particella 157/4;
- Foglio Mappa Urbana particella 156 sub 3 (graffato con particella 157 sub 4) a seguito di variazione del 4.03/2009 protocollo n. FR0074245 in atti dal 4.03.2009 "Bonifica identificativo catastale "" si è trasformato in Foglio 39 particella 156 sub 3 (graffato con particella 2031 sub 3);
- _ Foglio 39 particella 156 sub 3 (graffato con particella 2031 sub 3) a seguito di variazione del 24/09/2013 protocollo n. FR0172057 in atti dal 24.09.2013 "Bonifica identificativo catastale(n. 36975.1/2013) si è trasformato in Foglio 39 particella 414 sub 5 (graffato con particella 2031 sub 3) . Vi è completa corrispondenza fra i dati catastali attuali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione dei beni del compendio che per la titolarità, in quanto risulta la proprietà ripartita in quote pari a 1/2 in capo ai debitori eseguiti in regime di comunione dei beni e corrispondono gli identificati catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	414	5		A4		6,5 vani	134 mq	328,98 €	1-2	particella 2031 sub 3

Corrispondenza catastale

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

Vi è conformità tra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene e il titolo di provenienza, atto di compravendita Notaio Bartolomucci Francodel 24.02.2006 tra **** Omissis **** venditore e **** Omissis **** acquirenti, Rep. 331137 Racc. 54028 registrato Ufficio delle Entrate di Roma 2 1/03/2006 N°4555 serie 1T trascritto a Frosinone il 7/03/2006 Reg. 4457 reg. part.2969. Le planimetrie del fabbricato residenziale che sono state rinvenute in catasto (sia per il mappale 414



sub 5 che per mappale graffato 2031 sub 3) sono conformi allo stato dei luoghi e coincidono tra loro.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato onotario attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni per l'immobile esecutato.

Si rileva che in data 15.07.2019 è stato trascritto ai nn. 11459/8946 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Bartolomucci Franco del 24.02.2006 Rep. n. 3312137.

PATTI

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza insieme alla propria famiglia, occupando sia il piano primo che il piano secondo.

STATO CONSERVATIVO

La porzione di fabbricato residenziale è inserita in un complesso di edifici a schiera realizzato in muratura e copertura a tetto. E' in buone condizioni. Le finiture sia esterne che interne sono in ottimo stato, pertanto non sono necessari interventi di manutenzione. Gli impianti sono funzionanti anche se non sono state fornite certificazioni relative alla loro conformità.

PARTI COMUNI

Il fabbricato è inserito in un complesso di edifici con muri antistanti gli uni con gli altri, pertanto si può ipotizzare una situazione di confini delle strutture longitudinali affiancati con altri mappali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti del fabbricato residenziale, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. Al complesso si accede mediante una strada pubblica; si deve ritenere che verosimilmente in tale strada vi siano servitù per la presenza di impianti e sottoservizi, sia a servizio del complesso pignorato che di altre unità. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non è da escludere che vi possano essere sottoservizi e/o impianti a vista posti sulle facciate dei vari fabbricati comuni con unità immobiliari adiacenti.

Non emerge dalle visure catastali in atti, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Trattasi di un fabbricato residenziale a duplice elevazione con ingresso a piano terra e sviluppo nei due piani superiori. L'esposizione dell'immobile è est-ovest con gli affacci prevalenti su lato est, mentre gli altri due lati sono interclusi da altri fabbricati. Non sono presenti locali di pertinenza né posti auto coperti o scoperti. La porzione di fabbricato residenziale ha struttura in muratura e copertura a tetto. Essa è in buone condizioni. Le finiture interne sono di tipo civile, con pavimenti in ceramica monocottura e piastrelle, rivestimenti in piastrelle, infissi interni in legno (porte tamburate) e gli infissi esterni in alluminio con doppio vetro verniciati bianche e persiane verniciate di colore verde; il portone di ingresso è caratterizzato da una struttura (cancello) in ferro , antistante , che va a proteggere ulteriormente l'accesso diretto all'abitazione. le facciate sono intonacate, con tinteggiatura a quarzo e in discrete condizioni. All'interno di sono due scale che collegano piano terra con piano primo e piano primo con piano secondo, ciascuna posta sul lato longitudinale del fabbricato; il loro rivestimento è in marmo e la ringhiera in legno. Al piano secondo ci sono due balconi esterne di piccole dimensioni, in uno di essi è posta la caldaia a gas metano . Gli impianti sono funzionanti anche se non sono state prodotte le certificazioni. L'immobile residenziale è dotata di allacci (idrico, elettrico) e di scarico fognario alla rete comunale di raccolta delle acque reflue. L'immobile è stato legittimato con una concessione edilizia n.15 del 16.07.1993 e autorizzazione n.53 del 12.08.1994.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura è nella disponibilità dei debitori esecutati che lo utilizzano insieme alla propria famiglia (al piano primo e al secondo piano vi abitano con i due figli maggiorenni). Ai fini della stima del valore locativo del compendio, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 400,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1983 al 11/03/1998	**** Omissis ****	Denuncia di successione (testamento olografo)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amilcare Loyola	19/05/1983	49231	13049
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II Frosinone	10/10/1983	12908	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sora	02/06/1983	1382	204		
Dal 11/03/1998 al	**** Omissis ****	Consolidamento usufrutto alla nuda proprietà a seguito di morte di ##Maceroni Rosa##			



24/02/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2006	**** Omissis ****	Atto privato di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bartolomucci Franco	24/02/2006	331137	54028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/03/2006	4457	2969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate Ufficio Roma 2	01/03/2006	4555	1T
Dal 24/02/2006 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredita' ##Maini Rocco##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bartolomucci Franco	24/02/2006	331137	54028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	15/07/2019	11459	8946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate Ufficio Roma 2	01/03/2006	4555	1T

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.

Non risultano eventuali atti successivi al pignoramento. Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile e integrazione dello stesso depositati in atti sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio; pertanto si conferma la continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione di Frosinone aggiornate al 20/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Frosinone il 07/03/2012
Reg. gen. 4458 - Reg. part. 827
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 1,95 %
Rogante: Notaio Bartolomucci Franco
Data: 24/02/2006
N° repertorio: 331138
N° raccolta: 54029

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare (atto giudiziario)**
Trascritto a Frosinone il 28/05/2019
Reg. gen. 8544 - Reg. part. 6777
Quota: 1/1 (1/2 ciascuno)
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione n.5844/6777 del 28.05.2019 nascente da pignoramento n.874 del 5.04.2019 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Frosinone a favore di **** Omissis **** con sede a Roma C.F.00348170101 contro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** ciascuno per 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni .

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della procedura ha destinazione residenziale, ed è ubicato in Via Riviera Liri 54 o Via Galileo Galilei n. 54 nel Comune di Ceprano(FR), con edificazione a ridosso dell'asse viario. Il



Comune di Ceprano è regolamentato da un Piano Regolatore approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 6177 del 4.12.1978 Il complesso ricade in zona "A1" Area rientrante nel centro storico del P.R.G. del Comune di Ceprano(FR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di immobile antecedente il 1967, che ha subito intento di ristrutturazione con ampliamento e fusione in virtù della concessione edilizia n. 15 del 16.07.1993 e successiva autorizzazione n. 53 del 12/08/1994, intestata alla precedente proprietà **** Omissis ****. Tali notizie derivano dall'atto di acquisto anche se dalla richiesta di accesso agli atti il Comune non è riuscito a rintracciare alcuna documentazione relativa ad interventi eseguiti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e la documentazione in atti presso l'Agenzia del Territorio. L'immobile non risulta dotato di Ape e di Certificazione di agibilità nè di certificazioni degli impianti. Dal Comune di Ceprano a seguito di richiesta del CTU non è stato rintracciato alcun documento di interventi o autorizzazione ne' a nome del prededente proprietario che dell'attuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato residenziale è inseriti in un contesto privato e pertanto non esiste il presupposto di oneri e vincoli condominiali. Ad esso si accede mediante una strada pubblica. Non è da escludere che vi possano essere sottoservizi e/o impianti a vista posti sulle facciate dei vari fabbricati comuni con unità immobiliari adiacenti.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Galileo Galilei n. 54

In data 20.11.2019 la sottoscritta Arch Roberta Minnocci ha effettuato sopralluogo nei pressi dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare alla presenza dell'Avv. Eurialo Felici in qualità di custode delegato alle vendite dal Tribunale di Frosinone, alla presenza della proprietà **** Omissis ****. L'immobile individuato al NCEU al Foglio 39 particella 2031 sub 3 , graffato con la particella 414 sub 5 è collocato nei pressi del lungo Liri nel Comune di Ceprano, in una zona pianeggiante a ridosso del centro storico. Trattasi di un immobile di vetusta costruzione ristrutturato tra il 1993 e 1994; si sviluppa su due livelli (piano primo e piano secondo con accesso da Via Galilei n.54 a piano terra; i vari livelli sono serviti da due scale (una piano terra - piano primo e l'altra piano primo - piano secondo). Al piano primo è presente un ingresso, salone , cucina, wc e al piano secondo tre camere da letto, disimpegno, wc, ripostiglio e due balconi. Gli affacci della cucina e sale e delle due camere da letto, nonché i balconi si trovano tutti su Via Galileo Galilei posti ad est, mentre sul lato opposto ci sono due finestre verso ovest all'interno del vicolo restrostante; la strada Via Galilei non ha un'ampiezza molto larga pertanto l'edificio che fronteggia il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare crea una sorta di barriera alla vista, considerando tra l'altro che lo stesso è in uno stato di abbandono (cantiere bloccato) da diversi anni. Il fabbricato è raggiungibile a piedi attraverso Via Galileo Galilei caratterizzata da rivestimento in sanpietrini calcarei e vari gradoni per superare il dislivello che dalla zona lungo fiume va verso l'interno del paese. Nei dintorni ci sono diversi esercizi commerciali e varie aree adibite a parcheggi per autovetture. La zona è servita dai principali sottoservizi quali fogne, acquedotto idrico e gas metano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 414, Sub. 5, Categoria A4, Graffato particella 2031 sub 3

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

Valore di stima del bene: € 122.067,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, dati metrici e situazione del mercato e della domanda ed offerta. Tutti questi elementi inseriti con l'esame di documenti ufficiali ed esperita attenta analisi di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al lotto oggetto di stima.

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO UNICO:

•Bene N.1 – Fabbricato ad uso residenziale ubicato a CEPRANO (FR) in Via Galileo Galilei 54(Via Riviera Liri 54) distinto al NCEU al Foglio 39 mappale 414 subalterno 5 graffato con



mappale 2031 sub 43.

Per la valutazione del fabbricato oggetto dell'esecuzione avendo a disposizione la planimetria nonché la mappa catastale e avendolo visionato, si è tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, della necessità di interventi di manutenzione, adeguamento e conservazione, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, scaturiti da un'indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona dove è ubicato l'immobile, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del fabbricato tiene conto della destinazione d'uso dello stesso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di terzi, di servitù attive e/o passive. Si perviene quindi alla valutazione del bene mediante il procedimento di stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionate).

Pertanto si ha la seguente stima :

Fabbricato civile abitazione(per diritti 1/1 della proprietà distinti in quote 1/2 e 1/2 per i due esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** in regime di comunione dei beni) sito in Ceprano in Via Galileo Galilei n.54 distinto al NCEU al Foglio 39 mappale 414 subalterno 5 graffiato con mappale 2031 sub 3 piano 1 e 2 ategoria A/4 classe 4 consistenza vani 6,5 superficie catastale 134 rendita 328,98.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato che si trova all'interno di un vicolo a ridosso del centro storico di Ceprano con difficoltà di accesso carrabile, con discreta visibilità verso il lato est fronteggiante la strada comunale, il discreto stato di manutenzione che l'involucro edilizio esterno presenta, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento interno, la non necessità di interventi di adeguamento e risanamento, la zona dove è collocato, la destinazione d'uso residenziale, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 900,00 al mq per la piena proprietà. Tale valore è stato ottenuto applicando il valore minimo riportato nelle quotazioni della banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, quotazioni che oscillano da 800 Euro /mq a 1200 Euro/mq per case del centro storico in condizioni normali e per la zona dove ricade l'immobile, detti valori sono da ritenersi aderenti a quelli riportati nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Anno 2019 1° semestre che variano da 550 Euro /mq a 800 Euro /mq per immobili in normale stato conservativo e da 900 Euro /mq a 1200 Euro /mq per immobili in ottimo stato conservativo, per la zona dove ricade l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceprano (FR) - Via Galileo Galilei n. 54	135,63 mq	900,00 €/mq	€ 122.067,00	100,00%	€ 122.067,00
Valore di stima:					€ 122.067,00

Valore di stima: € 122.067,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (certificazione degli impianti presenti - SCA segnalazione certificata di agibilita'	8000,00	€

Valore finale di stima: € 114.067,00

Il metodo di stima utilizzato è il seguente.

Trattasi di un fabbricato civile abitazione(per diritti 1/1 della proprietà distinti in quote 1/2 e 1/2 per i due esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** in regime di comunione dei beni) sito in Ceprano in Via Galileo Galilei n.54 distinto al NCEU al Foglio 39 mappale 414 subalterno 5 graffato con mappale 2031 sub 3 piano 1 e 2 ategoria A/4 classe 4 consistenza vani 6,5 superficie catastale 134 rendita 328,98.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato che si trova all'interno di un vicolo a ridosso del centro storico di Ceprano con difficolta' di accesso carrabile, con discreta visibilita' verso il lato est fronteggiante la strada comunale, il discreto stato di manutenzione che l'involucro edilizio esterno presenta, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento interno, la non necessita di interventi di adeguamento e risanamento, la zona dove è collocato, la destinazione d'uso residenziale, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valori di euro 900,00 al mq per la piena proprietà. Tale valore è stato ottenuto applicando il valore minimo riportato nelle quotazioni della banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, quotazioni che oscillano da 800 Euro /mq a 1200 Euro/mq per case del centro storico in condizioni normali e per la zona dove ricade l'immobile, detti valori sono da ritenersi aderenti a quelli riportati nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Anno 2019 1° semestre che variano da 550 Euro /mq a 800 Euro /mq per immobili in normale stato conservativo e da 900 Euro /mq a 1200 Euro /mq per immobili in ottimo stato conservativo, per la zona dove ricade l'immobile. A tale valore sono state sottratte le spese per la certificazione degli impianti ed eventuali piccoli adeguamenti e per la redazione della Segnalazione certificata di agibilità.

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.

Alatri, li 14/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Minnocci Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto (Aggiornamento al 23/01/2020)



- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria
- ✓ N° 4 Foto - Fotografie interne ed esterne
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Galileo Galilei n. 54

In data 20.11.2019 la sottoscritta Arch Roberta Minnocci ha effettuato sopralluogo nei pressi dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare alla presenza dell'Avv. Eurialo Felici in qualità di custode delegato alle vendite dal Tribunale di Frosinone, alla presenza della proprietà **** Omissis ****. L'immobile individuato al NCEU al Foglio 39 particella 2031 sub 3 , graffato con la particella 414 sub 5 è collocato nei pressi del lungo Liri nel Comune di Ceprano, in una zona pianeggiante a ridosso del centro storico. Trattasi di un immobile di vetusta costruzione ristrutturato tra il 1993 e 1994; si sviluppa su due livelli (piano primo e piano secondo con accesso da Via Galilei n.54 a piano terra; i vari livelli sono serviti da due scale (una piano terra - piano primo e l'altra piano primo - piano secondo). Al piano primo è presente un ingresso, salone , cucina, wc e al piano secondo tre camere da letto, disimpegno, wc, ripostiglio e due balconi. Gli affacci della cucina e sale e delle due camere da letto, nonché i balconi si trovano tutti su Via Galileo Galilei posti ad est, mentre sul lato opposto ci sono due finestre verso ovest all'interno del vicolo restrostante; la strada Via Galilei non ha un'ampiezza molto larga pertanto l'edificio che fronteggia il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare crea una sorta di barriera alla vista, considerando tra l'altro che lo stesso è in uno stato di abbandono (cantiere bloccato) da diversi anni. Il fabbricato è raggiungibile a piedi attraverso Via Galileo Galilei caratterizzata da rivestimento in sanpietrini calcarei e vari gradoni per superare il dislivello che dalla zona lungo fiume va verso l'interno del paese. Nei dintorni ci sono diversi esercizi commerciali e varie aree adibite a parcheggi per autovetture. La zona è servita dai principali sottoservizi quali fogne, acquedotto idrico e gas metano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 414, Sub. 5, Categoria A4, Graffato particella 2031 sub 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della procedura ha destinazione residenziale, ed è ubicato in Via Riviera Liri 54 o Via Galileo Galilei n. 54 nel Comune di Ceprano(FR), con edificazione a ridosso dell'asse viario. Il Comune di Ceprano è regolamentato da un Piano Regolatore approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 6177 del 4.12.1978 Il complesso ricade in zona "A1" Area rientrante nel centro storico del P.R.G. del Comune di Ceprano(FR).

Prezzo base d'asta: € 114.067,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.067,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - Via Galileo Galilei n. 54		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 414, Sub. 5, Categoria A4, Graffato particella 2031 sub 3	Superficie	135,63 mq
Stato conservativo:	La porzione di fabbricato residenziale è inserita in un complesso di edifici a schiera realizzato in muratura e copertura a tetto. E' in buone condizioni. Le finiture sia esterne che interne sono in ottimo stato, pertanto non sono necessari interventi di manutenzione. Gli impianti sono funzionanti anche se non sono state fornite certificazioni relative alla loro conformità.		
Descrizione:	In data 20.11.2019 la sottoscritta Arch Roberta Minnocci ha effettuato sopralluogo nei pressi dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare alla presenza dell'Avv. Eurialo Felici in qualità di custode delegato alle vendite dal Tribunale di Frosinone, alla presenza della proprietà **** Omissis ****. L'immobile individuato al NCEU al Foglio 39 particella 2031 sub 3 , graffato con la particella 414 sub 5 è collocato nei pressi del lungo Liri nel Comune di Ceprano, in una zona pianeggiante a ridosso del centro storico. Trattasi di un immobile di vetusta costruzione ristrutturato tra il 1993 e 1994; si sviluppa su due livelli (piano primo e piano secondo con accesso da Via Galilei n.54 a piano terra; i vari livelli sono serviti da due scale (una piano terra - piano primo e l'altra piano primo - piano secondo). Al piano primo è presente un ingresso, salone , cucina, wc e al piano secondo tre camere da letto, disimpegno, wc, ripostiglio e due balconi. Gli affacci della cucina e sale e delle due camere da letto, nonchè i balconi si trovano tutti su Via Galileo Galilei posti ad est, mentre sul lato opposto ci sono due finestre verso ovest all'interno del vicolo restostante; la strada Via Galilei non ha un'ampiezza molto larga pertanto l'edificio che fronteggia il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare crea una sorta di barriera alla vista, considerando tra l'altro che lo stesso è in uno stato di abbandono (cantiere bloccato) da diversi anni. Il fabbricato è raggiungibile a piedi attraverso Via Galileo Galilei caratterizzata da rivestimento in sanpietrini calcarei e vari gradoni per superare il dislivello che dalla zona lungo fiume va verso l'interno del paese. Nei dintorni ci sono diversi esercizi commerciali e varie aree adibite a parcheggi per autovetture. La zona è servita dai principali sottoservizi quali fogne, acquedotto idrico e gas metano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il compendio oggetto della procedura è nella disponibilità dei debitori eseguiti che lo utilizzano insieme alla propria famiglia (al piano primo e al secondo piano vi abitano con i due figli maggiorenni). Ai fini della stima del valore locativo del compendio, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 400,00 euro/mese.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Frosinone il 07/03/2012
Reg. gen. 4458 - Reg. part. 827
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 1,95 %
Rogante: Notaio Bartolomucci Franco
Data: 24/02/2006
N° repertorio: 331138
N° raccolta: 54029

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare (atto giudiziario)**
Trascritto a Frosinone il 28/05/2019
Reg. gen. 8544 - Reg. part. 6777
Quota: 1/1 (1/2 ciascuno)
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione n.5844/6777 del 28.05.2019 nascente da pignoramento n.874 del 5.04.2019 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Frosinone a favore di **** Omissis **** con sede a Roma C.F.00348170101 contro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** ciascuno per 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni .

