

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosato Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2025 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 .....	4
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.000,00</b> .....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Rosato Michele, con studio in Via M. T. Cicerone, 171 - 03100 - Frosinone (FR), email michele.rosato@hotmail.it, PEC michele.rosato@archiworldpec.it, Tel. 338 7301521, 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 Valle del Liri 18 (Strada Statale 82)

## DESCRIZIONE

---

Abitazione di tipo civile, appartamento al primo piano sito in Ceprano in via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82) composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due balconi con parti comuni al piano terra mattonato con spazi di manovra.

Al sopralluogo effettuato in data 03.06.2025 risulta che nel soggiorno è stato ricavato un ripostiglio con la costruzione di un tramezzo in cartongesso.

L'immobile è in zona periferica ma comunque raggiunto da acqua, luce e gas.

La vendita del bene 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 Valle del Liri 18 (Strada Statale 82)

## 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)

## CONFINI

L'immobile confina con la particella 156, 279, 870, 1004, 1005.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,18 mq	145,76 mq	1	145,76 mq	3,00 m	primo
Balcone	33,60 mq	33,60 mq	0,25	8,40 mq	3,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>154,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>154,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1998 al 07/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 278, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 469,98 Piano primo
Dal 07/06/2013 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 278, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 469,98 Piano primo

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	278	4		A2	4	7 vani	166 mq	469,98 €	primo	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

### **PATTI**

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con comodato d'uso gratuito.

Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati di civile abitazione, appartamenti in questione è di circa 4,2 €/mq \* 131,18 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà:  
Piano primo di circa € 550,00 al mese.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

L'immobile presenta parti comuni mattonate con spazi di manovra.

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

L'immobile non presenta servitù.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive. Gli impianti sono funzionanti con caldaia a gas con corpi scaldanti in ghisa.



Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: setti parte in muratura di blocchi di tufo e parte con muratura mista;
- Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
- Copertura: a falde inclinate con tegole;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio;
- Finiture esterne: intonaco civile di colore rosa.

Stato di conservazione: Infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro: discreti; infissi interni in legno: discreti; pavimenti in gres porcellanato: discreti; pavimenti bagno in ceramica: discreti; corpi scaldanti in ghisa: discreti; intonaci e tinteggiature interne: discreti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con comodato d'uso gratuito. Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati di civile abitazione, appartamenti in questione è di circa 4,2 €/mq \* 131,18 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà: Piano primo di circa € 550,00 al mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1998 al 07/06/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Alessandro Taddei	27/02/1998	716	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	03/03/1998	2873	2370
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/06/2013 al 12/11/2025	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Ferrara Guido	07/06/2013	334/277	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Frosinone	19/07/2013	15137	10467
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 24/10/2005  
 Reg. gen. 24853 - Reg. part. 4978  
 Importo: € 178.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 89.000,00  
 Rogante: notaio Raponi Francesco  
 Data: 21/10/2005  
 N° repertorio: 37991/15270

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 17/02/2025  
 Reg. gen. 2823 - Reg. part. 2193  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona "D1" del vigente piano regolatore del comune di Ceprano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---





Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 138.744,00  
Valore lotto unico = euro 139.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceprano (FR) - via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82)	154,16 mq	900,00 €/mq	€ 138.744,00	100,00%	€ 138.744,00
				Valore di stima:	€ 138.744,00

Valore di stima: € 139.000,00

**Valore finale di stima: € 139.000,00**

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 01/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rosato Michele

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Versione della perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G:U n. 47 del 25.02.2008)
- ✓ Altri allegati - Copia del verbale di sopralluogo, della raccomandata con avviso di ricevimento e di attestazione di invio alle parti
- ✓ Foto - Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria del bene e estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali attuali e/o storiche



- ✓ Concessione edilizia - Copia della concessione o della licenza edilizia e/o copia del contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Copia dei certificati di stato civile degli esecutati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82)  
Abitazione di tipo civile, appartamento al primo piano sito in Ceprano in via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82) composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due balconi con parti comuni al piano terra mattonato con spazi di manovra. Al sopralluogo effettuato in data 03.06.2025 risulta che nel soggiorno è stato ricavato un ripostiglio con la costruzione di un tramezzo in cartongesso. L'immobile è in zona periferica ma comunque raggiunto da acqua, luce e gas.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 278, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "D1" del vigente piano regolatore del comune di Ceprano.

**Prezzo base d'asta: € 139.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2025 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceprano (FR) - via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 278, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	154,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione di tipo civile, appartamento al primo piano sito in Ceprano in via Valle del Liri 18 (Strada Statale 82) composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due balconi con parti comuni al piano terra mattonato con spazi di manovra. Al sopralluogo effettuato in data 03.06.2025 risulta che nel soggiorno è stato ricavato un ripostiglio con la costruzione di un tramezzo in cartongesso. L'immobile è in zona periferica ma comunque raggiunto da acqua, luce e gas.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo  L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** con comodato d'uso gratuito. Considerato che il valore locativo al mese per fabbricati di civile abitazione, appartamenti in questione è di circa 4,2 €/mq * 131,18 mq consultato il Borsino Immobiliare, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari della zona, il suo valore locativo sarà: Piano primo di circa € 550,00 al mese.		

