

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 164/18 R.E.

RELAZIONE DI STIMA

In data 11/09/2018, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, con studio in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1
- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1
- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1
- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 39, piano 1
- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1
- **Bene N° 12** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 39, piano 2
- **Bene N° 13** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35-37, piano 3
- **Bene N° 14** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 39, piano 3
- **Bene N° 15** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus , piano T
- **Bene N° 16** - Parcheggio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 41, piano S1
- **Bene N° 17** - Compendio pignorato ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 33, piano T

Per tali beni si procederà alla stima ed alla formazione dei lotti da porre in vendita.

Sono stati pignorati anche i seguenti ulteriori beni:

- **Bene N° 18** – Terreni ubicati a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus, distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 1375-1377-1379-1381
- **Bene N° 19** – Locale contatori ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 43, piano S1., distinto in Catasto dei Fabbricati F. 15 n. 1373 sub. 61

Per essi non si procede alla stima ed alla formazione dei lotti in quanto:

- i terreni (Bene n° 18) sono stati oggetto di una regolazione di confini con la proprietà del mappale adiacente n. 951-767, avvenuta bonariamente con scrittura non disponibile né trascritta, con compensazione delle aree per rendere la delimitazione del piazzale del complesso ed il confine rettilinei. Inoltre la parte residuale di essi, dopo la compensazione delle aree, di fatto è inglobata nella corte del complesso su cui insistono i posti auto e parte del piazzale, costituente la corte del fabbricato. Ne consegue che non essendo individuabili e di fatto con consistenza incerta o quantomeno residuamente minima, non è possibile stimarli e porli in vendita.
- il locale contatori (Bene n° 19) costituisce di fatto una pertinenza comune all'intero complesso in quanto vi sono collocati i contatori delle unità immobiliari con la consegna dell'Enel, per cui di fatto è un locale condominiale. Ne consegue che non è possibile porlo in vendita.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 35, PIANO T

1) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, (foto da 1 a 6 in Allegato 1), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 73**, piano T, categoria C/1, classe 8, 42 m², superficie 49 m², rendita 880,66 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, un disimpegno ed un wc, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è rifinito con pareti danneggiate ed impianti da revisionare. Le vetrine sono in metallo. Il locale ha subito delle modifiche interne con la realizzazione del wc e del disimpegno da legittimare; è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 74-75, s.a..

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 35, PIANO T

2) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, (foto da 1 a 4 in Allegato 2), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 74**, piano T, categoria C/1, classe 8, 59 m², superficie 67 m², rendita 1.237,12 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale ha subito una modifica interna con la

realizzazione di un tratto di tramezzo da legittimare; è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 73-75, s.a..

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 35, PIANO T

3) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, (foto da 1 a 6 in Allegato 3), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 75**, piano T, categoria C/1, classe 7, 85 m², superficie 96 m², rendita 1.532,07 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 73-74, s.a..

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 35, PIANO T

4) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, (foto da 1 a 6 in Allegato 4), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 77**, piano T, categoria C/1, classe 7, 85 m², superficie 95 m², rendita 1.532,07 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 109-110, s.a..

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 35, PIANO T

5) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, (foto da 1 a 4 in Allegato 5), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 109**, piano T, categoria C/1, classe 7, 49 m², superficie 55 m², rendita 883,19 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale è derivato da un frazionamento del sub. 76 in due unità da legittimare; è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 77-110, s.a..

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 37, PIANO 1

6) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, (foto da 1 a 3 in Allegato 6), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 16**, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 66 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente e un wc, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con chiostrina e corridoio comuni (sub. 15) a più lati, s.a..

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 37, PIANO 1

7) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, (foto da 1 a 5 in Allegato 7), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 19**, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 67 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente, un wc ed un balcone, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 18-20, s.a..

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 37, PIANO 1

8) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, (foto da 1 a 4 in Allegato 8), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 20**, piano 1, categoria A/10, classe 1, 3,0 vani, superficie 83 m², rendita 550,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente ed un wc, si affaccia su un balcone stretto comune, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 19-21, s.a..

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 37, PIANO 1

9) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, (foto da 1 a 3 in Allegato 9), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 21**, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 64 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente ed un wc, si affaccia su un balcone stretto comune, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E'

privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 20-22, s.a..

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 39, PIANO 1

10) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 39, piano 1, (foto da 1 a 4 in Allegato 10), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 24**, piano 1, categoria A/10, classe 1, 14 vani, superficie 361 m², rendita 2.566,79 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente open space, due balconi un portico e servizi, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature, tramezzature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo, manca il portone d'ingresso e le altre porte. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con scala comune (sub. 2), sottostante sub. 58 e corte comune su più lati, s.a..

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 37, PIANO 1

11) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, (foto da 1 a 4 in Allegato 11), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 23**, piano 1, categoria C/1, classe 8, 445 m², superficie 473 m², rendita 9.330,83 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente open space e da un balcone, si affaccia su un balcone stretto comune ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio e scala comune (sub. 1), chiostrina comune (sub. 15) e balcone comune su più lati, s.a..

BENE N° 12 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 39, PIANO 2

12) Un lastrico solare praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 39, piano 2, (foto da 1 a 3 in Allegato 12), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 32**, piano 2, categoria lastrico solare, consistenza 346 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce la porzione di copertura a terrazzo praticabile del complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il terrazzo è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, con una zona più bassa al secondo piano ove è ubicato il terrazzo, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con atrio e scala comune (sub. 2), locale tecnico al sub. 33 e corte comune a più lati, s.a..

BENE N° 13 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 35-37, PIANO 3

13) Un lastrico solare non praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35-37, piano 3, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 35**, piano 3, categoria lastrico solare, consistenza 414 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce la porzione di copertura a terrazzo non praticabile e non accessibile del complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il terrazzo è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con chiostrina (sub. 34), sottostanti sub. 103-105 e corte comune, s.a..

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 39, PIANO 3

14) Un lastrico solare non praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 39, piano 3, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 36**, piano 3, categoria lastrico solare, consistenza 90 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce la porzione di copertura a terrazzo non praticabile e non accessibile del complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il terrazzo è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con sottostanti sub. 2-24 e corte comune, s.a..

BENE N° 15 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS , PIANO T

15) Un lastrico solare coperto praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus, piano T, (foto da 1 a 3 in Allegato 13), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 4**, piano T, categoria lastrico solare, consistenza 94 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce parte del terrazzo coperto che funge da passaggio di collegamento del complesso denominato "I Limoni", destinato a servizi, all'altro complesso adiacente di terzi ed è gravato da servitù di passaggio per la mobilità nei due complessi. Il terrazzo è rifinito; sono presenti due ascensori allo stato non utilizzati e destinati all'accesso, dalla sottostante corte, al passaggio di collegamento dei due complessi. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con atrio comune (sub. 113) e corte comune a due lati, s.a..

BENE N° 16 - PARCHEGGIO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 41, PIANO S1

16) Un locale interrato allo stato non accessibile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 41, piano S1, (foto da 1 a 2 in Allegato 14), distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 66, piano S1, categoria C/6, classe 7, 246 m², superficie 262 m², rendita 533,60 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il locale, da destinarsi a parcheggio coperto nelle previsioni della società costruttrice, è costituito da un ambiente allo stato murato e non accessibile né dall'esterno né dal resto del piano interrato. Esso è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il locale è stato ricavato come ampliamento del piano interrato in

assenza di un titolo abilitativo edilizio e deve essere legittimato; è privo di certificazione degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il locale confina con sub. 63-67, mappali 188-966, s.a..

BENE N° 17 - COMPENDIO DI 8 POSTI AUTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIALE FABRATERIA VETUS 33, PIANO T

17) Un compendio composto da 8 posti auto scoperti (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 33, piano T, (foto da 1 a 4 in Allegato 15), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 88**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 89**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 90**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 91**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 92**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 93**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 94**, piano T, categoria C/6, classe 10, 25 m², superficie 25 m², rendita 86,51 euro; **sub. 95**, piano T, categoria C/6, classe 10, 15 m², superficie 15 m², rendita 51,90 euro; con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. I posti auto sono scoperti e sono collocati nell'area esterna del complesso denominato "I Limoni", destinato a servizi, che è costituito da un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, di recente realizzazione, con copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il compendio confina con corte comune (sub. 96) a più lati, s.a..

La vendita dei beni è soggetta all'IVA.

ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

*"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:
DESCRIZIONE*

- a) alloggio uso ufficio lotto 1 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 16, cat. A/10;
- b) alloggio uso ufficio lotto 4 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 19, cat. A/10;
- c) alloggio uso ufficio lotto 5 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 20, cat. A/10;
- d) alloggio uso ufficio lotto 6 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 21, cat. A/10;
- e) locale commerciale lotto 8 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 23, cat. C/1;
- f) alloggio uso ufficio lotto 9 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 24, cat. A/10;
- g) locale commerciale lotto 21 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 73, cat. C/1;
- h) locale commerciale lotto 22 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 74, cat. C/1;
- i) locale commerciale lotto 23 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 75, cat. C/1;
- j) locale commerciale al piano T censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 109, cat. C/1;
- k) locale commerciale lotto 25 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 77, cat. C/1;
- l) lastrico solare al secondo piano di mq 346 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 32, cat. F/5;
- m) lastrico solare al terzo piano di mq 414 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 35, cat. F/5;
- n) lastrico solare al terzo piano di mq 90 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 36, cat. F/5;
- o) lastrico solare al piano terra di mq 94 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 4, cat. F/5;
- p) porzione di fabbricato al piano primo censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 61, cat. D/1;
- q) locale garage al piano primo sottostrada censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 66, cat. C/6;

- r) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 88, cat. C/6;
s) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 89, cat. C/6;
t) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 90, cat. C/6;
u) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 91, cat. C/6;
v) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 92, cat. C/6;
w) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 93, cat. C/6;
x) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 94, cat. C/6;
y) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 95, cat. C/6;
z) terreno di mq 345 censito al NCT al foglio 15 n. 1375;
aa) terreno di mq 255 censito al NCT al foglio 15 n. 1377;
bb) terreno di mq 426 censito al NCT al foglio 15 n. 1379;
cc) terreno di mq 205 censito al NCT al foglio 15 n. 1381.
il tutto salvi errori ed omissioni".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

- 1 - Ufficio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 16, consistenza 2,5 vani, natura A10;
- 2 - Ufficio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 19, consistenza 2,5 vani, natura A10;
- 3 - Ufficio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 20, consistenza 3,0 vani, natura A10;
- 4 - Ufficio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 21, consistenza 2,5 vani, natura A10;
- 5 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 23, consistenza 445 m², natura C1;
- 6 - Ufficio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 39, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 24, consistenza 14 vani, natura A10;
- 7 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 35, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 73, consistenza 42 m², natura C1;
- 8 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 35, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 74, consistenza 59 m², natura C1;
- 9 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 35, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 75, consistenza 85 m², natura C1;
- 10 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 35, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 109, consistenza 49 m², natura C1;
- 11 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 35, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 77, consistenza 85 m², natura C1;
- 12 - Lastrico solare sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus, piano 2, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 32, consistenza 346 m², natura L;
- 13 - Lastrico solare sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus, piano 3, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 35, consistenza 414 m², natura L;
- 14 - Lastrico solare sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus, piano 3, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 36, consistenza 90 m², natura L;
- 15 - Lastrico solare sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 4, consistenza 94 m², natura L;
- 16 - Locale sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus, piano S1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 61, natura D1;

- 17- Garage sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 41, piano S1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 66, consistenza 246 m², natura C6;
18- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 88, consistenza 18 m², natura C6;
19- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 89, consistenza 18 m², natura C6;
20- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 90, consistenza 18 m², natura C6;
21- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 91, consistenza 18 m², natura C6;
22- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 92, consistenza 18 m², natura C6;
23- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 93, consistenza 18 m², natura C6;
24- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 94, consistenza 18 m², natura C6;
25- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 95, consistenza 18 m², natura C6;
26- Terreno sito nel Comune di Ceccano (FR), censito in Catasto dei Terreni, foglio 15 particella 1375, consistenza 3 are 45 centiare, natura T;
27- Terreno sito nel Comune di Ceccano (FR), censito in Catasto dei Terreni, foglio 15 particella 1377, consistenza 2 are 55 centiare, natura T;
28- Terreno sito nel Comune di Ceccano (FR), censito in Catasto dei Terreni, foglio 15 particella 1379, consistenza 4 are 26 centiare, natura T;
29- Terreno sito nel Comune di Ceccano (FR), censito in Catasto dei Terreni, foglio 15 particella 1381, consistenza 2 are 5 centiare, natura T.

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativa ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio. Da una verifica della certificazione notarile, emerge che la dichiarazione di successione in morte di Gizzi Luigina, deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, è stata trascritta ai RR.II. il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen. (con trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità avvenuta il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.). Ne segue, che trattandosi di una trascrizione del 13/11/2007 (o al più, in riferimento all'accettazione tacita dell'eredità, risalente al 18/06/2002), non risultano documentate trascrizioni di titoli di provenienza risalenti ad oltre il ventennio. Ne consegue che **la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta.**

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***



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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 73), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5.635 m² su 6.665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

Il negozio confina con atrio comune (sub. 113 già 49) e locali ai sub. 74-75, s.a..



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi		49,00 mq	1,00	49,00 mq	3,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Sono presenti delle modifiche alla distribuzione interna da legittimare, pertanto saranno portati in detrazione dalla stima i relativi costi di legittimazione.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 73 Categoria C1 Cl.8, Cons. 42 m2 Superficie catastale 49 mq Rendita € 880,66 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Per il bene oggetto di pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 73) sono state riscontrate delle difformità, rispetto alla planimetria catastale, derivanti dalla realizzazione di divisori interni, per cui è stata redatta la planimetria di rilievo che viene allegata alla presente relazione.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il negozio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 73) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente

per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi 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	
	15	1373	73		C1	8	42 m2	49 mq	880,66 €	T		

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 73 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

g) locale commerciale lotto 21 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 73, cat. C/1;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

7 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 35, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 73, consistenza 42 m2, natura C1;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultravventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio complessivamente è in sufficienti condizioni, ha finiture di tipo civile, pavimento in piastrelle, pareti danneggiate ed impianti da revisionare. Le vetrine sono in metallo. Il locale ha subito delle modifiche interne con la realizzazione del wc e del disimpegno da legittimare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il locale è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, spazi comuni interni ed esterni, viabilità, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. Il negozio ha finiture di tipo civile, pavimento in piastrelle, pareti danneggiate ed impianti da revisionare. Le vetrine sono in metallo. Il locale ha subito delle modifiche interne con la realizzazione del wc e del disimpegno da legittimare. Il locale è dotato di certificato di agibilità, che va aggiornato subito delle modifiche interne. Dal certificato non si evince che sia dotato di certificazione antincendio e di certificazione energetica. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti. Queste tuttavia andranno di nuovo rimesse a lavori di revisione eseguiti. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo del locale avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso, nel quale è ubicato il

fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo del locale, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 300,00 euro/mese. Ad ogni modo si ritiene che il locale allo stato non possa essere locato, essendo necessaria una revisione degli impianti, salvo prevederne nel contratto tale onere a carico del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350-	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746

	1351-1353-1354)	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T
Dal 16/11/2010	(*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.



Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 73), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5.635 m² su 6.665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 18/06/2018
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**
Iscritto a Frosinone il 03/11/2011

Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1 proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura ha destinazione commerciale ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 in quanto ha subito una modifica alla distribuzione interna da legittimare.

Il locale è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato).

Rispetto alla configurazione assentita con i titoli abilitativi edilizi e recepita dal certificato di agibilità, il locale ha subito una modifica con la realizzazione di tramezzature interne in assenza di un titolo abilitativo edilizio. Tale modifica può essere legittimata con una CILA in sanatoria corrispondendo una sanzione di 1.000,00 euro e sostenendo delle spese tecniche per la variazione catastale e la predisposizione degli elaborati di progetto, con anche il pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri catastali. Si dovrà procedere con l'aggiornamento del certificato di agibilità con una nuova emissione che riguarda il locale. Il tutto per una spesa complessiva che in prima approssimazione si può valutare in presuntivi 4.000,00 euro (salvo una più precisa e dettagliata determinazione che sarà effettuata in sede di legittimazione, aggiornamento catastale e aggiornamento agibilità). Tale somma sarà portata in detrazione nella stima del bene.

Poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

La planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, non raffigura lo stato attuale dell'immobile, a causa della realizzazione dei tramezzi, pertanto è stata redatta la planimetria di rilievo del locale, che viene allegata. Poiché, inoltre, lo stato attuale non deriva da un titolo abilitativo edilizio, ma è conseguenza della realizzazione di abusi edilizi, da legittimare con una CILA, non si può procedere all'aggiornamento catastale.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo il locale necessita di un intervento di revisione degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità per cui non è dato sapere se esista o meno, per cui è da ritenersi mancante. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabbrateria Vetus 35, piano T

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 74), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabbrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari

a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen. e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

Il negozio confina con atrio comune (sub. 113 già 49) e locali ai sub. 73-75, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi		67,00 mq	1,00	67,00 mq	3,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. E' stato

realizzato un tratto di tramezzo da legittimare, pertanto saranno portati in detrazione dalla stima i relativi costi di legittimazione. Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 74 Categoria C1 Cl.8, Cons. 59 m2 Superficie catastale 67 mq Rendita € 1.237,12 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Per il bene oggetto di pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 74) sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale derivanti dalla realizzazione di divisori interni, per cui è stata redatta la planimetria di rilievo che viene allegata alla presente relazione.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il negozio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 74) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi 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
	15	1373	74		C1	8	59 m2	67 mq	1237,12 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 74 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

h) locale commerciale lotto 22 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 74, cat. C/1;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

8 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 35, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 74, consistenza 59 m², natura C1;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio complessivamente è in mediocri condizioni essendo privo di pavimento, tinteggiature, controsoffitto ed avendo gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale ha subito una modifica interna con la realizzazione di un tratto di tramezzo da legittimare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il locale è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, spazi comuni interni ed esterni, viabilità, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegare alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. Il negozio è privo di pavimenti, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale ha subito una modifica interna con la realizzazione di un tratto di parete da legittimare. Il locale è dotato di certificato di agibilità, che va aggiornato sia perché ha subito delle modifiche interne e sia perché deve essere completato. Dal certificato non si evince che sia dotato di certificazione antincendio e di certificazione energetica. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Queste tuttavia andranno di nuovo rimesse dopo aver eseguito i lavori di completamento degli impianti. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo del locale avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso, nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo del locale, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 410,00 euro/mese. Ad ogni modo si ritiene che il locale allo stato non possa essere locato, essendo necessario il completamento delle finiture e degli impianti, salvo prevederne nel contratto tale onere a carico del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	769-1349)	Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T	
Dal 16/11/2010	(***) omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 74), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabbrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***,

*** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 18/06/2018
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**
Iscritto a Frosinone il 03/11/2011
Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691
Quota: 1/1 proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.
- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**
Iscritto a Frosinone il 01/08/2013
Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il bene oggetto della procedura ha destinazione commerciale ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 in quanto ha subito una modifica con la realizzazione di un tratto di tramezzo, che deve essere legittimata.

Il locale è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato).

Rispetto alla configurazione assentita con i titoli abilitativi edilizi e recepita dal certificato di agibilità, il locale ha subito una modifica con la realizzazione di un tratto di tramezzo in assenza di un titolo abilitativo edilizio. Tale modifica può essere legittimata con una CILA in sanatoria corrispondendo una sanzione di 1000,00 euro e sostenendo delle spese tecniche per la variazione catastale e la predisposizione degli elaborati di progetto, con anche il pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri catastali. Si dovrà procedere con l'aggiornamento del certificato di agibilità con una nuova emissione che riguarda il locale. Il tutto per una spesa complessiva che in prima approssimazione si può valutare in presuntivi 4.000,00 euro (salvo una più precisa e dettagliata determinazione che sarà effettuata in sede di legittimazione, aggiornamento catastale e aggiornamento agibilità). Tale somma sarà portata in detrazione nella stima del bene.

Poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

La planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, non raffigura lo stato attuale dell'immobile, a causa della realizzazione dei tramezzi, pertanto è stata redatta la planimetria di rilievo del locale, che viene allegata. Poiché, inoltre, lo stato attuale non deriva da un titolo abilitativo edilizio, ma è conseguenza della realizzazione di abusi edilizi, da legittimare con una CILA, non si può procedere all'aggiornamento catastale.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo il locale necessita di un intervento di completamento degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità per cui non è dato sapere se esista o meno, per cui è da ritenersi mancante. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle

millesimali, che sono allegare alla presente relazione.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 75), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di

*** omissis ***, deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

Il negozio confina con atrio comune (sub. 113 già 49) e locali ai sub. 73-74, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 75 Categoria C1 Cl.7, Cons. 85 m2 Superficie catastale 96 mq Rendita € 1.532,07 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il negozio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 75) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con

sovastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi 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	
	15	1373	75		C1	7	85 m2	96 mq	1532,07 €	T		

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 75 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

i) locale commerciale lotto 23 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 75, cat. C/1;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

9 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 35, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 75, consistenza 85 m², natura C1;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in

quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio complessivamente è in mediocri condizioni essendo privo di pavimento, tinteggiature, controsoffitto ed avendo gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il locale è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, spazi comuni interni ed esterni, viabilità, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. Il negozio è privo di pavimenti, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale è dotato di certificato di agibilità, che va aggiornato perché deve essere completato. Dal certificato non si evince che sia dotato di certificazione antincendio e di certificazione energetica. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Queste tuttavia andranno di nuovo rimesse dopo aver eseguito i lavori di completamento degli impianti. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino,

parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo del locale avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso, nel quale è ubicato il fabbricato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo del locale, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 600,00 euro/mese. Ad ogni modo si ritiene che il locale allo stato non possa essere locato, essendo necessaria il completamento delle finiture e degli impianti, salvo prevederne nel contratto tale onere a carico del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			

	separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/11/2010	(***) omissis (***) proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio *** omissis ***	16/11/2010			43266	12014
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. di Frosinone	19/11/2010			23486	16085
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	19/11/2010			7889	1T
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 73), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notario *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 18/06/2018
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**
Iscritto a Frosinone il 03/11/2011
Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691
Quota: 1/1 proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.



Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura ha destinazione commerciale ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il locale è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata al certificato di agibilità ed a quella rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo il locale necessita di un intervento di completamento degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità per cui non è dato sapere se esista o meno, per cui è da ritenersi mancante. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T



TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 77), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità

trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

Il negozio confina con atrio comune (sub. 113 già 49)e locali ai sub. 109-110, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 77 Categoria C1 Cl.7, Cons. 85 m2 Superficie catastale 95 mq Rendita € 1.532,07 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il negozio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 77) è stato realizzato dalla *** omissis ***dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n.1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita,

erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi 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
	15	1373	77		C1	7	85 m2	95 mq	1532,07 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 77 è intestato catastalmente a *** omissis *** , proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:
DESCRIZIONE

.....

k) locale commerciale lotto 25 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 77, cat. C/1;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

11 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 35, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 77, consistenza 85 m², natura C1;

.....

- soggetto a favore: *** omissis *** , quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis *** , quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a.

insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio complessivamente è in mediocri condizioni essendo privo di pavimento, tinteggiature, controsoffitto ed avendo gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il locale è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, viabilità, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. Il negozio è privo di pavimenti, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale è dotato di certificato di agibilità, che va aggiornato perché deve essere completato. Dal certificato non si evince che sia dotato di certificazione antincendio e di certificazione energetica. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Queste tuttavia andranno di nuovo rimesse dopo aver eseguito i lavori di completamento degli impianti. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo del locale avviene negli spazi d'uso pubblico

del complesso, nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo del locale, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 600,00 euro/mese. Ad ogni modo si ritiene che il locale allo stato non possa essere locato, essendo necessaria il completamento delle finiture e degli impianti, salvo prevederne nel contratto tale onere a carico del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	derivante da F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354)	RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2010	(*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 77), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m2 su 6665 m2, pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notario *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 18/06/2018
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**
Iscritto a Frosinone il 03/11/2011
Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691
Quota: 1/1 proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.



Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura ha destinazione commerciale ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il locale è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata al certificato di agibilità ed a quella rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo il locale necessita di un intervento di completamento degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità per cui non è dato sapere se esista o meno, per cui è da ritenersi mancante. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T



TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 109), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che

quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

Il negozio confina con atrio comune (sub. 113 già 49) e locali ai sub. 77-110, s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Il negozio è stato ricavato da un frazionamento del sub. 76 in due unità da legittimare, pertanto saranno portati in detrazione dalla stima i relativi costi di legittimazione. Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2011 al 20/02/2013	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 76 Categoria C1 Cl.7, Cons. 89 m2 Rendita € 1.604,17 Piano T
Dal 20/02/2013 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 109 Categoria C1 Cl.8, Cons. 49 m2 Superficie catastale 55 mq Rendita € 883,19 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il negozio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 109) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con

sovastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Il negozio sub 109 è derivato dal frazionamento in due unità del locale censito al sub. 76, effettuato con la denuncia di variazione per divisione del 20/02/2013, prot. n. 4761.1/2013. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi 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
	15	1373	109		C1	8	49 m2	55 mq	883,19 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 109 è intestato catastalmente a *** omissis *** , proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

j) locale commerciale lotto 22 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 109, cat. C/1;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

10 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 35, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 109, consistenza 49 m2, natura C1;

.....

- soggetto a favore: *** omissis *** , quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: *** omissis *** , quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il

19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio complessivamente è in mediocri condizioni essendo privo di pavimento, tinteggiature, controsoffitto ed avendo gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale è derivato da un frazionamento da legittimare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il locale è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, spazi comuni interni ed esterni, viabilità, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. Il negozio è privo di pavimenti, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale è derivato da un frazionamento di un altro locale, che deve essere legittimato con un titolo abilitativo edilizio. Il locale da cui è derivato era dotato di certificato di agibilità, il quale va aggiornato sia per recepire il frazionamento (che ne ha determinato la decadenza) e sia perché il locale deve essere completato. Dal certificato non si evince che il locale da cui è derivato sia dotato di

certificazione antincendio e di certificazione energetica. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità (comunque riferite al locale da cui è derivato). Queste tuttavia andranno di nuovo rimesse dopo aver eseguito i lavori di completamento degli impianti. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo del locale avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso, nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo del locale, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 300,00 euro/mese. Ad ogni modo si ritiene che il locale allo stato non possa essere locato, essendo necessario il completamento delle finiture e degli impianti, salvo prevederne nel contratto tale onere a carico del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al	*** omissis ***, proprietà per 1/3;	Compravendita			

16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354) -	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/11/2010	(***) omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T		
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 109), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che

quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 18/06/2018
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**

Iscritto a Frosinone il 03/11/2011

Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1 proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura ha destinazione commerciale ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 in quanto è derivato dal frazionamento di un altro locale che è avvenuto senza titolo abilitativo edilizio e che, pertanto, deve essere legittimato.

Il locale è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partita SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato).

Rispetto alla configurazione assentita con i titoli abilitativi edilizi e recepita dal certificato di agibilità, è avvenuto un frazionamento nel 2013 del locale censito al sub. 76 che ha generato l'attuale locale censito al sub. 109, frazionamento avvenuto in assenza di un titolo abilitativo edilizio. Tale frazionamento può essere legittimato con una CILA in sanatoria corrispondendo una sanzione di 1000,00 euro e sostenendo delle spese tecniche per la variazione catastale e la predisposizione degli elaborati di progetto, con anche il pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri catastali. Si dovrà procedere con l'aggiornamento del certificato di agibilità con una nuova emissione che riguarda il locale. Il tutto per una spesa complessiva che in prima approssimazione si può valutare in presuntivi 4.000,00 euro (salvo una più precisa e dettagliata determinazione che sarà effettuata in sede di legittimazione, aggiornamento catastale e aggiornamento agibilità). Tale somma sarà portata in detrazione nella stima del bene.

Poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti per il locale da cui è derivato l'attuale, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo il locale necessita di un intervento di completamento degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità (anche se ad ogni modo sarebbe riferita al locale da cui è derivato) per cui non è dato sapere se esista o meno, pertanto è da ritenersi mancante.

Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi (anche se ad ogni modo sarebbe riferito al locale da cui è derivato) per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabbrateria Vetus 37, piano 1

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 16), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabbrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita esistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-

1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

L'ufficio confina con chiostrina e corridoio comuni (sub. 15) a più lati, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio		66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere

a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 16 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 458,36 Piano 1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che l'ufficio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 16) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n.1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi 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
	15	1373	16		A10	1	2,5 vani	66 mq	458,36 €	1	

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 16 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:

DESCRIZIONE

a) alloggio uso ufficio lotto 1 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 16, cat. A/10;
.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

1 - Ufficio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 16, consistenza 2,5 vani, natura A10;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio complessivamente è in mediocri condizioni essendo privo di pavimento, tinteggiature, controsoffitto ed avendo gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

L'ufficio è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono

allegate alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. L'ufficio è privo di pavimenti, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. L'ufficio è dotato di certificato di agibilità, che va aggiornato perché deve essere completato. Dal certificato non si evince che sia dotato di certificazione antincendio e di certificazione energetica. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Queste tuttavia andranno di nuovo rimesse dopo aver eseguito i lavori di completamento degli impianti. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'ufficio, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo del locale avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso, nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo dell'ufficio, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 320,00 euro/mese. Ad ogni modo si ritiene che l'immobile allo stato non possa essere locato, essendo necessario il completamento delle finiture e degli impianti, salvo prevederne nel contratto tale onere a carico del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T
Dal 16/11/2010	(***) omissis (***) proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio (***) omissis (***)	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 16), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla (***) omissis (***) dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla (***) omissis (***) i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da (***) omissis (***) (***) omissis (***) e (***) omissis (***) con l'atto di compravendita a rogito del Notaio (***) omissis (***) del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla (***) omissis (***) i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla (***) omissis (***) con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio (***) omissis (***) del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A (***) omissis (***) , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a (***) omissis (***) , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e (***) omissis (***) , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla (***) omissis (***) con l'atto di compravendita a rogito del Notaio (***) omissis (***) del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per

successione da *** omissis ***, deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m2 su 6665 m2, pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis ***, deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***

Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**

Trascritto a Frosinone il 18/06/2018

Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**

Iscritto a Frosinone il 03/11/2011

Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1 proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura ha destinazione commerciale ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabraterra Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il bene è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale

Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata al certificato di agibilità ed a quella rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo l'ufficio necessita di un intervento di completamento degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità per cui non è dato sapere se esista o meno, per cui è da ritenersi mancante. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 19), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-

1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 18-20, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio		67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere

a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 19 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 458,36 Piano 1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che l'ufficio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 19) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi 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
	15	1373	19		A10	1	2,5 vani	67 mq	458,36 €	1	

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 19 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

b) alloggio uso ufficio lotto 4 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 19, cat. A/10;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

2 - Ufficio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 19, consistenza 2,5 vani, natura A10;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio complessivamente è in mediocri condizioni essendo privo di pavimento, tinteggiature, controsoffitto ed avendo gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

L'ufficio è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegare alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. L'ufficio è privo di pavimenti, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. L'ufficio è dotato di certificato di agibilità, che va aggiornato perché deve essere completato. Dal certificato non si evince che sia dotato di certificazione antincendio e di certificazione energetica. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Queste tuttavia andranno di nuovo rimesse dopo aver eseguito i lavori di completamento degli impianti. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'ufficio, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo del locale avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso, nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo dell'ufficio, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 320,00 euro/mese. Ad ogni modo si ritiene che l'immobile allo stato non possa essere locato, essendo necessario il completamento delle finiture e degli impianti, salvo prevederne nel contratto tale onere a carico del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/11/2010	(***) omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 19), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del

05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m2 su 6665 m2, pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221

N° raccolta: 4718

Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**

Trascritto a Frosinone il 18/06/2018

Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**

Iscritto a Frosinone il 03/11/2011

Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1 proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura ha destinazione commerciale ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il bene è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio

Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata al certificato di agibilità ed a quella rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo l'ufficio necessita di un intervento di completamento degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità per cui non è dato sapere se esista o meno, per cui è da ritenersi mancante. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 20), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del

16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 19-21, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio		83,00 mq	1,00	83,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere

a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 20 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,0 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 550,03 Piano 1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che l'ufficio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 20) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi 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
	15	1373	20		A10	1	3,0 vani	83 mq	550,03 €	1	

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 20 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

“..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabraterra Vetus:
DESCRIZIONE

.....

c) alloggio uso ufficio lotto 5 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 20, cat. A/10;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

3 - Ufficio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 20, consistenza 3,0 vani, natura A10;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio complessivamente è in mediocri condizioni essendo privo di pavimento, tinteggiature, controsoffitto ed avendo gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

L'ufficio è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. L'ufficio è privo di pavimenti, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. L'ufficio è dotato di certificato di agibilità, che va aggiornato perché deve essere completato. Dal certificato non si evince che sia dotato di certificazione antincendio e di certificazione energetica. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Queste tuttavia andranno di nuovo rimesse dopo aver eseguito i lavori di completamento degli impianti. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'ufficio, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo del locale avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso, nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo dell'ufficio, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 400,00 euro/mese. Ad ogni modo si ritiene che l'immobile allo stato non possa essere locato, essendo necessario il completamento delle finiture e degli impianti, salvo prevederne nel contratto tale onere a carico del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354) -	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T	
Dal 16/11/2010	(***) omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014	
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 20), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg.

part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen....

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 18/06/2018
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***



Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**
Iscritto a Frosinone il 03/11/2011
Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691
Quota: 1/1 proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.
- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**
Iscritto a Frosinone il 01/08/2013
Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.



Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura ha destinazione commerciale ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabbrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il bene è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabbrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di



pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata al certificato di agibilità ed a quella rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo l'ufficio necessita di un intervento di completamento degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità per cui non è dato sapere se esista o meno, per cui è da ritenersi mancante. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegare alla presente relazione.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 21), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis

*** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 20-22, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio		64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 21 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 458,36 Piano 1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che l'ufficio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 21) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi 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
	15	1373	21		A10	1	2,5 vani	64 mq	458,36 €	1	

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 21 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

“..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabbrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

d) alloggio uso ufficio lotto 6 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 21, cat. A/10;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

4 - Ufficio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 21, consistenza 2,5 vani, natura A10;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio complessivamente è in mediocri condizioni essendo privo di pavimento, tinteggiature, controsoffitto ed avendo gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

L'ufficio è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. L'ufficio è privo di pavimenti, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. L'ufficio è dotato di certificato di agibilità, che va aggiornato perché deve essere completato. Dal certificato non si evince che sia dotato di certificazione antincendio e di certificazione energetica. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Queste tuttavia andranno di nuovo rimesse dopo aver eseguito i lavori di completamento degli impianti. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'ufficio, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo del locale avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso, nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice eseguita ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo dell'ufficio, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 320,00 euro/mese. Ad ogni modo si ritiene che l'immobile allo stato non possa essere locato, essendo necessario il completamento delle finiture e degli impianti, salvo prevederne nel contratto tale onere a carico del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/11/2010	(***) omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 21), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg.

part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen....

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221

N° raccolta: 4718

Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**

Trascritto a Frosinone il 18/06/2018

Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**

Iscritto a Frosinone il 03/11/2011

Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1 proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura ha destinazione commerciale ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il bene è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio

Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata al certificato di agibilità ed a quella rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo l'ufficio necessita di un intervento di completamento degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità per cui non è dato sapere se esista o meno, per cui è da ritenersi mancante. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabbrateria Vetus 39, piano 1

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 24), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabbrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e

n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen....

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

L'ufficio confina con scala comune (sub. 2), sottostante sub. 58 e corte comune su più lati, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio		361,00 mq	1,00	361,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				361,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				361,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere

a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 24 Categoria A10 Cl.1, Cons. 14 vani Superficie catastale 361 mq Rendita € 2.566,79 Piano 1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che l'ufficio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 24) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi 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	
	15	1373	24		A10	1	14 vani	361 mq	2566,79 €	1		

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 24 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

“..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabbrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

f) alloggio uso ufficio lotto 9 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 24, cat. A/10;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

6 - Ufficio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 39, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 24, consistenza 14,0 vani, natura A10;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio complessivamente è in mediocri condizioni essendo privo di pavimento, tinteggiature, controsoffitto ed avendo gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo, è privo di portone d'ingresso e di porte interne. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

L'ufficio è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono

allegate alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. L'ufficio è privo di pavimenti, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo, è privo di portone d'ingresso e di porte interne. L'ufficio è dotato di certificato di agibilità, che va aggiornato perché deve essere completato. Dal certificato non si evince che sia dotato di certificazione antincendio e di certificazione energetica. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Queste tuttavia andranno di nuovo rimesse dopo aver eseguito i lavori di completamento degli impianti. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'ufficio, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo del locale avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso, nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo dell'ufficio, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 1.730,00 euro/mese. Ad ogni modo si ritiene che l'immobile allo stato non possa essere locato, essendo necessario il completamento delle finiture e degli impianti, salvo prevederne nel contratto tale onere a carico del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/11/2010	(***) omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 24), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per

successione da *** omissis ***, deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis ***, deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***

Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**

Trascritto a Frosinone il 18/06/2018

Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**

Iscritto a Frosinone il 03/11/2011

Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1 proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura ha destinazione commerciale ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabraterra Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il bene è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale

Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata al certificato di agibilità ed a quella rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo l'ufficio necessita di un intervento di completamento degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità per cui non è dato sapere se esista o meno, per cui è da ritenersi mancante. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 23), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari

a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***,
*** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del
16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e
n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1
della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis
*** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg.
part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per
diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15
n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a
rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il
18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per
successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del
05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg.
part. e n. 30819 reg. gen. e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n.
7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n.
768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis ***
con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto
a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il
ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle
particelle F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari
all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di
*** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a
Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen. e con accettazione tacita di eredità
trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente
documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che
quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è
nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

Il negozio confina con atrio e scala comune (sub. 1), chiostrina comune (sub. 15) e balcone comune su
più lati, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi		473,00 mq	1,00	473,00 mq	3,35 m	1
Totale superficie convenzionale:				473,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				473,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo
stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale.
Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi
condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 23 Categoria C1 Cl.8, Cons. 445 m2 Superficie catastale 473 mq Rendita € 9.330,83 Piano 1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il negozio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 23) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi 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
	15	1373	23		C1	8	445 m2	473 mq	9330,83 €	1	

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 23 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

“..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

e) locale commerciale lotto 8 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 23, cat. C/1;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

5 - Negozio sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 23, consistenza 445 m², natura C1;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio complessivamente è in mediocri condizioni essendo privo di pavimento, tinteggiature, controsoffitto ed avendo gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il locale è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, viabilità, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. Il negozio è privo di pavimenti, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. Il locale è dotato di certificato di agibilità, che va aggiornato perché deve essere completato. Dal certificato non si evince che sia dotato di certificazione antincendio e di certificazione energetica. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Queste tuttavia andranno di nuovo rimesse dopo aver eseguito i lavori di completamento degli impianti. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo del locale avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso, nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo del locale, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 2.270,00 euro/mese. Ad ogni modo si ritiene che il locale allo stato non possa essere locato, essendo necessaria il completamento delle finiture e degli impianti, salvo prevederne nel contratto tale onere a carico del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T
Dal 16/11/2010	(***) omissis (***) proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio (***) omissis (***)	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 23), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla (***) omissis (***) dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla (***) omissis (***) i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da (***) omissis (***) (***) omissis (***) e (***) omissis (***) con l'atto di compravendita a rogito del Notaio (***) omissis (***) del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla (***) omissis (***) i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla (***) omissis (***) con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio (***) omissis (***) del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A (***) omissis (***) , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a (***) omissis (***) , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e (***) omissis (***) , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla (***) omissis (***) con l'atto di compravendita a rogito del Notaio (***) omissis (***) del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per

successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221

N° raccolta: 4718

Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**

Trascritto a Frosinone il 18/06/2018

Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**

Iscritto a Frosinone il 03/11/2011

Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1 proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura ha destinazione commerciale ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il locale è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79

dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata al certificato di agibilità ed a quella rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo il locale necessita di un intervento di completamento degli impianti per cui al termine dei lavori dovrà essere rilasciata una nuova certificazione degli stessi. La certificazione energetica non è richiamata dal certificato di agibilità per cui non è dato sapere se esista o meno, per cui è da ritenersi mancante. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabbrateria Vetus 39, piano 2

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 32), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabbrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***,

*** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

Il lastrico solare confina con atrio e scala comune (sub. 2), locale tecnico al sub. 33 e corte comune a più lati, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazzo		346,00 mq	1,00	346,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				346,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				346,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 32 Categoria F5, Cons. 346 m2 Piano 2

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Trattandosi di un lastrico solare non è presente la planimetria catastale ma solo l'elaborato planimetrico.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 32) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen...

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi 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	
	15	1373	32		F5		346 m2			2		

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 32 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

l) lastrico solare al secondo piano di mq 346 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 32, cat. F/5;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

12- Lastrico solare sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus, piano 2, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 32, consistenza 346 m², natura L;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

Il terrazzo è in buone condizioni ed è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. La scala e l'atrio con cui vi si accede deve essere completato nelle finiture. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il terrazzo, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, di cui il bene ne costituisce quella posta al secondo piano, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il terrazzo è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegare alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile

in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. Il terrazzo è in buone condizioni ed è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. La scala e l'atrio con cui vi si accede deve essere completato nelle finiture. La porzione del complesso in cui è collocato il terrazzo è dotata di certificato di agibilità. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il terrazzo, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, di cui il bene ne costituisce quella posta al secondo piano, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo del terrazzo, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 480,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 32), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di

*** omissis ***, deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 18/06/2018
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**
Iscritto a Frosinone il 03/11/2011
Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691
Quota: 1/1 proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.
- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**
Iscritto a Frosinone il 01/08/2013
Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è un terrazzo praticabile del complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il terrazzo è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme all'elaborato planimetrico catastale rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35-37, piano 3

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 35), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto

a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis ***, deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

Il lastrico solare confina con chiostrina (sub. 34), sottostanti sub. 103-105 e corte comune, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazzo (non praticabile)		414,00 mq	1,00	414,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				414,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				414,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 35 Categoria F5, Cons. 414 m2 Piano 3

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Trattandosi di un lastrico solare non è presente la planimetria catastale ma solo l'elaborato planimetrico.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 35) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n.

771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi 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	
	15	1373	35		F5		414 m2			3		

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 35 è intestato catastalmente a *** omissis *** , proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

“..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

m) lastrico solare al terzo piano di mq 346 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 35, cat. F/5;

.....”.

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

13- Lastrico solare sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus, piano 3, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 35, consistenza 414 m², natura L;

.....

- soggetto a favore: *** omissis *** , quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis *** , quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del

Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.



PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

Non è stato possibile visionare il terrazzo in quanto non accessibile. Dalle foto aeree si evince che è in mediocri condizioni ed è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il terrazzo, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il terrazzo è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. Non è stato possibile accertare se vi siano altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra, in quanto il terrazzo non è accessibile. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. Non è stato possibile visionare il terrazzo in quanto non accessibile. Dalle foto aeree si evince che è in mediocri condizioni ed è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. La porzione del complesso in cui è collocato il terrazzo è dotata di certificato di agibilità. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il terrazzo, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato

di certificato prevenzione incendi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo del terrazzo non praticabile, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 670,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T			
Dal 16/11/2010	(***) omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 35), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020

Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020

Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 18/06/2018
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**
Iscritto a Frosinone il 03/11/2011
Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691
Quota: 1/1 proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.
- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**
Iscritto a Frosinone il 01/08/2013
Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674



Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.



Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegare alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è un terrazzo non praticabile del complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il terrazzo è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme all'elaborato planimetrico catastale rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegare alla presente relazione.

LOTTO 14



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 39, piano 3



TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***



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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 363), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lottto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen....

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.



CONFINI

Il lastrico solare confina con sottostanti sub. 2-24 e corte comune, s.a..

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazzo (non praticabile)		90,00 mq	1,00	90,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 36 Categoria F5, Cons. 90 m2 Piano 3

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Trattandosi di un lastrico solare non è presente la planimetria catastale ma solo l'elaborato planimetrico.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 36) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia

per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi 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
	15	1373	36		F5		90 m2			3	

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 36 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

n) lastrico solare al terzo piano di mq 90 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 36, cat. F/5;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

14- Lastrico solare sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus, piano 3, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 36, consistenza 90 m², natura L;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.



STATO CONSERVATIVO

Non è stato possibile visionare il terrazzo in quanto non accessibile. Dalle foto aeree si evince che è in mediocri condizioni ed è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il terrazzo, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il terrazzo è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. Non è stato possibile accertare se vi siano altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra, in quanto il terrazzo non è accessibile. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. Non è stato possibile visionare il terrazzo in quanto non accessibile. Dalle foto aeree si evince che è in mediocri condizioni ed è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. La porzione del complesso in cui è collocato il terrazzo è dotata di certificato di agibilità. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il terrazzo, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo del terrazzo non praticabile, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 120,00 euro/mese.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350-	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	1351-1353-1354)	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 16/11/2010	(***) omissis (***) proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio (***) omissis (***)	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T		
Compravendita					
Dal 16/11/2010	(***) omissis (***) proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio (***) omissis (***)	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 36), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla (***) omissis (***) dopo aver acquistato la struttura in c.a. non

rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis ***, per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis ***, per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis ***, per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis ***, deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen....

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis ***, deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00

Rogante: Notaio *** omissis ***

Data: 23/11/2010

N° repertorio: 43276

N° raccolta: 12020

Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Frosinone il 09/05/2018

Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 51.820,78

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Capitale: € 25.910,39

Rogante: *** omissis ***

Data: 07/05/2018

N° repertorio: 3221

N° raccolta: 4718

Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**

Trascritto a Frosinone il 18/06/2018

Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**

Iscritto a Frosinone il 03/11/2011

Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1 proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio

Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è un terrazzo non praticabile del complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il terrazzo è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme all'elaborato planimetrico catastale rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus , piano T

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 4), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

Il lastrico solare (terrazzo di collegamento) confina con atrio comune (sub. 113) e corte comune a due lati, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazzo (passaggio di collegamento)		94,00 mq	1,00	94,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte e del fatto che è gravato da servitù di passaggio, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 94 m2 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Trattandosi di un lastrico solare non è presente la planimetria catastale ma solo l'elaborato planimetrico.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 4) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi 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
	15	1373	4		F5		94 m2			T	

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 4 è intestato catastalmente a *** omissis ***, proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:

DESCRIZIONE

.....

o) lastrico solare al piano terra di mq 94 censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 4, cat. F/5;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

15- Lastrico solare sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 4, consistenza 94 m², natura L;

.....

- soggetto a favore: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: *** omissis ***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero. Trattandosi di parte del passaggio di collegamento fra il complesso di cui è parte e quello adiacente ed essendovi collocati gli ascensori che collegano detto passaggio al sottostante parcheggio e che sono a servizio dei due complessi, è gravato da servitù di passaggio.

STATO CONSERVATIVO

Il terrazzo coperto è in buone condizioni ed rifinito. Sono presenti due ascensori allo stato non utilizzati e destinati all'accesso, dal sottostante parcheggio, al passaggio di collegamento dei due complessi (quello ove ricade il bene e l'altro adiacente di terzi).

Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il terrazzo, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, di cui il bene ne costituisce quella posta al secondo piano, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il terrazzo è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione. Il terrazzo è gravato da servitù di passaggio, in quanto costituisce una porzione del passaggio di collegamento fra il complesso di cui è parte e quello adiacente e vi sono collocati gli ascensori che collegano detto passaggio al sottostante parcheggio e che sono a servizio dei due complessi. Non è dato sapere come sia disciplinato l'uso e la manutenzione del passaggio e la gestione degli ascensori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. Il terrazzo è gravato da servitù di passaggio per persone e merci, in quanto costituisce una porzione del passaggio di collegamento fra il complesso di cui è parte e quello adiacente e vi sono collocati gli ascensori che collegano detto passaggio al sottostante parcheggio e che sono a servizio dei due complessi. Non è dato sapere come sia disciplinato l'uso e la manutenzione del passaggio e la gestione degli ascensori.

All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. Il terrazzo è in buone condizioni ed è rifinito. Esso è coperto da una struttura in acciaio e vetro. Sono presenti due ascensori allo stato non utilizzati e destinati all'accesso dal sottostante parcheggio al passaggio di collegamento dei due complessi. Di conseguenza il terrazzo è gravato da servitù di passaggio.

La porzione del complesso in cui è collocato il terrazzo è dotata di certificato di agibilità. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti citate nel certificato di agibilità. Il corpo di fabbrica, nel

quale è collocato il terrazzo, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, di cui il bene ne costituisce quella posta al secondo piano, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo del terrazzo, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 480,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
Trascrizione					

	separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio *** omissis ***	16/11/2010			43266	12014
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. di Frosinone	19/11/2010			23485	16084
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	19/11/2010			7889	1T
Dal 16/11/2010	(***) omissis (***) proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 4), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notario *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 18/06/2018
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**
Iscritto a Frosinone il 03/11/2011
Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691
Quota: 1/1 proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.



Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegare alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è un terrazzo praticabile del complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del Comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il terrazzo è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Lo stato attuale dell'immobile è conforme all'elaborato planimetrico catastale rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone.

Dal certificato di agibilità si ricava che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti, ma la stessa non è disponibile. Dal certificato non si evince che sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegare alla presente relazione. Il terrazzo è gravato da servitù di passaggio, in quanto costituisce una porzione del passaggio di collegamento fra il complesso di cui è parte e quello adiacente e vi sono collocati gli ascensori che collegano detto passaggio al sottostante parcheggio e che sono a servizio dei due complessi. Non è dato sapere come sia disciplinato l'uso e la manutenzione del passaggio e la gestione degli ascensori.



LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Parcheggio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 41, piano S1

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 73), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità

trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

Il locale confina con sub. 63-67, mappali 188-966, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale per parcheggio		262,00 mq	1,00	262,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				262,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Il locale, da destinarsi a parcheggio coperto secondo le intenzioni della società costruttrice, è stato realizzato come ampliamento del piano interrato senza un titolo abilitativo edilizio, per cui deve essere legittimato. Pertanto, dalla stima, saranno portati in detrazione i costi relativi alla legittimazione. Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/2011 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 66 Categoria C6 Cl.7, Cons. 246 m2 Superficie catastale 262 mq Rendita € 533,60 Piano S1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 66) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con

sovastante fabbricato) e n.1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi 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	
	15	1373	66		C6	7	246 m2	262 mq	533,6 €	S1		

Corrispondenza catastale

Il bene F. 15 n. 1373 sub. 66 è intestato catastalmente a *** omissis *** , proprietario per 1000/1000.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

*"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:
DESCRIZIONE*

.....

q) locale garage al piano primo sottostrada censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 66, cat. C/6;

..... "

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

17- Garage sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 41, piano S1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 66, consistenza 246 m², natura C6;

.....

- soggetto a favore: *** omissis *** , quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: *** omissis *** , quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il

19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di un'unità costruita dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero, ma di fatto non utilizzabile in quanto chiuso da pareti ed inaccessibile.

STATO CONSERVATIVO

Non è stato possibile visionare il locale in quanto è chiuso da pareti per cui di fatto è inaccessibile. Sulla base di quanto riferito al momento del sopralluogo dal legale rappresentante della società esecutata esso è rifinito con rifiniture di tipo corrente per i parcheggi coperti interrati. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il locale è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, viabilità, spazi comuni interni ed esterni, viabilità, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegare alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra, anche perché non è stato possibile visionare il locale. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone.

Non è stato possibile visionare il locale in quanto è chiuso da pareti per cui di fatto è inaccessibile. E' previsto, secondo le intenzioni della società costruttrice, che il locale sia destinato a parcheggio coperto e, sulla base di quanto riferito al momento del sopralluogo dal legale rappresentante della società, esso è rifinito con pavimento industriale e pareti intonacate e tinteggiate (vedi verbale di sopralluogo). Per poter accedere al locale si deve demolire una parete e creare una rampa di accesso. Ciò comporta una spesa che in via presuntiva ammonta a circa 10.000 euro (salvo una più dettagliata

e diversa determinazione da farsi in sede di esecuzione dei lavori). Tale spesa sarà portata in detrazione dalla stima.

Il locale è stato realizzato come ampliamento del piano interrato senza un titolo abilitativo edilizio, per cui deve essere legittimato. Pertanto, dalla stima, saranno portati in detrazione i costi relativi alla legittimazione, che saranno determinati più avanti. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti né la certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è libero. Il locale non è accessibile e di conseguenza non può essere né utilizzato né locato. Pertanto non si determina il valore Non del canone di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al	*** omissis ***, proprietà per 1/3;	Compravendita			

16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354) -	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/11/2010	(***) omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23486	16085
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T		
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 66), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 18/06/2018
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***



Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**
Iscritto a Frosinone il 03/11/2011



Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1 proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura ha destinazione parcheggio coperto (in base a quanto risulta catastalmente e a quanto riferito nel corso del sopralluogo dal legale rappresentante della società esecutata) ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 in quanto è stato realizzato come ampliamento del piano interrato senza un titolo abilitativo edilizio.

Il locale è inserito nel complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011).

La porzione del complesso del piano interrato, ove ricade il bene oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 03/10/2011, prot. 21127, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Esso è riferito anche al locale in questione (sub. 66). Tuttavia dal confronto fra la planimetria allegata al certificato di agibilità e la planimetria catastale si evince che il locale occuperebbe un'area che deborda al di fuori del piano interrato legittimato, cui si riferisce il certificato di agibilità. Ne deriva che esso risulterebbe realizzato abusivamente. In tale ipotesi, da ritenersi verosimile, per regolarizzare il locale, si deve procedere ad una legittimazione ex art. 36 del D.P.R. 380/01 richiedendo un permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità), con il pagamento dei relativi oneri di oneri per il rilascio e sostenendo le spese tecniche per la predisposizione degli elaborati di progetto, con anche il pagamento dei diritti di segreteria. Si dovrà procedere con l'aggiornamento del certificato di agibilità con una nuova emissione che riguarda il locale. Il tutto per una spesa complessiva che in prima approssimazione si può valutare in presuntivi 15.000,00 euro (salvo una più precisa e dettagliata determinazione che sarà effettuata in sede di legittimazione, ove effettivamente ammessa dal Comune

di Ceccano, e di aggiornamento dell'agibilità). Tale somma sarà portata in detrazione nella stima del bene. Per poter accedere al locale si deve realizzare un'apertura con una rampa, i cui costi, sono stati determinati in precedenza in via presuntiva.

Poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Non è dato sapere se lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, in quanto il locale è inaccessibile.

Dalla lettura del certificato di agibilità si ricaverebbe che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti del locale, ma la stessa non è disponibile. Ad ogni modo in sede di legittimazione si dovrà verificare la conformità degli impianti del locale e procedere alla loro certificazione. Dal certificato non si evince che il complesso nel suo insieme ed il piano interrato in particolare, siano dotati di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi. Non si è in condizione di poter individuare i costi per un eventuale adeguamento degli impianti, in quanto da una parte ciò richiederebbe la redazione di progetti di intervento, cosa che esula dal mio incarico, e dall'altra non è stato possibile visionare il locale in quanto è chiuso da pareti e non accessibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui è soggetto ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Compendio di 8 posti auto ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 33, piano T

TITOLARITÀ

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *** omissis ***
Partita IVA: *** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il bene oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 88-89-90-91-92-93-94-95), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al

catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis ***, per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis ***, per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis ***, per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis ***, deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m² su 6665 m², pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis ***, deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen..

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio** e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato. Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

Il compendio confina con corte comune (sub. 96) a più lati, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posti auto scoperti		148,00 mq	1,00	148,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				148,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,00 mq		

Il compendio è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita

essendo stato pignorato per l'intero.

La superficie commerciale lorda (superficie convenzionale) viene assunta pari alla superficie catastale. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/2012 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 91 Categoria C6 Cl.10, Cons. 18 m2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 62,28 Piano T
Dal 13/04/2012 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 92 Categoria C6 Cl.10, Cons. 18 m2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 62,28 Piano T
Dal 13/04/2012 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 88 Categoria C6 Cl.10, Cons. 18 m2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 62,28 Piano T
Dal 13/04/2012 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 90 Categoria C6 Cl.10, Cons. 18 m2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 62,28 Piano T
Dal 13/04/2012 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 89 Categoria C6 Cl.10, Cons. 18 m2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 62,28 Piano T
Dal 13/04/2012 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 93 Categoria C6 Cl.10, Cons. 18 m2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 62,28 Piano T
Dal 13/04/2012 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 94 Categoria C6 Cl.10, Cons. 25 m2 Superficie catastale 25 mq Rendita € 86,51 Piano T

Dal 13/04/2012 al 18/10/2018	*** omissis ***, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1373, Sub. 95 Categoria C6 Cl.10, Cons. 15 m2 Superficie catastale 15 mq Rendita € 51,90 Piano T
------------------------------	---	--

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali storiche aggiornate, risulta che il compendio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 88-89-90-91-92-93-94-95) è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373(ente urbano con sovrastante fabbricato) e n.1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis ***, *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis ***i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen..

Le unità censite al sub. 88-89-90-91-92-93-94-95 sono derivati dal F. 15 n. 1373 sub. 56 con la denuncia di variazione del 13/04/2012 n. 9654.1/2012.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi 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	
	15	1373	93		C6	10	18 m2	18 mq	62,28 €	T		
	15	1373	89		C6	10	18 m2	18 mq	62,28 €	T		
	15	1373	95		C6	10	15 m2	15 mq	51,90 €	T		
	15	1373	94		C6	10	25 m2	25 mq	86,51 €	T		
	15	1373	92		C6	10	18 m2	18 mq	62,28 €	T		
	15	1373	91		C6	10	18 m2	18 mq	62,28 €	T		
	15	1373	90		C6	10	18 m2	18 mq	62,28 €	T		

	15	1373	88		C6	10	18 m2	18 mq	62,28 €	T	
--	----	------	----	--	----	----	-------	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Le unità che costituiscono il compendio, censite al F. 15 n. 1373 sub. 88-89-90-91-92-93-94-95 sono intestate catastalmente a *** omissis *** , proprietario per 1000/1000.

Il compendio oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

*"..... i seguenti immobili siti nel Comune di Ceccano (FR), Viale Fabrateria Vetus:
DESCRIZIONE*

.....

- r) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 88, cat. C/6;*
 - s) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 89, cat. C/6;*
 - t) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 90, cat. C/6;*
 - u) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 91, cat. C/6;*
 - v) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub.92, cat. C/6;*
 - w) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub.93, cat. C/6;*
 - x) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub. 94, cat. C/6;*
 - y) locale garage al piano terra censito NCEU al foglio 15 mapp. 1373 sub.95, cat. C/6;*
- "*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 7609 reg. part., n. 10055 reg. gen., del 18/06/2018, risulta:

Unità negoziale n. 1

.....

- 18- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 88, consistenza 18 m², natura C6;
- 19- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 89, consistenza 18 m², natura C6;
- 20- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 90, consistenza 18 m², natura C6;
- 21- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 91, consistenza 18 m², natura C6;
- 22- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 92, consistenza 18 m², natura C6;
- 23- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 93, consistenza 18 m², natura C6;
- 24- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 94, consistenza 18 m², natura C6;
- 25- Posto auto sito nel Comune di Ceccano (FR), viale Fabrateria Vetus 33, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 15 particella 1373 subalterno 95, consistenza 18 m², natura C6;

.....

- soggetto a favore: *** omissis *** , quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: *** omissis *** , quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, dei beni del compendio oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni del compendio oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 13266, racc. n. 12014,

trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. e al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen., in quanto trattasi di unita costruite dalla debitrice come completamento di una struttura in c.a. insistente sui terreni acquistati con tale atto.



PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al compendio oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Al momento del sopralluogo alcuni dei posti auto erano momentaneamente occupati da automobili di visitatori/avventori che erano entrati nel complesso.

STATO CONSERVATIVO

I beni che costituiscono il compendio pignorato sono posti auto scoperti pavimentati e delimitati da strisce ad eccezione del sub. 95. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, ha destinazione servizi, è di recente realizzazione ed è in buono stato, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Le sistemazioni esterne sono a giardino, parcheggi e viabilità.

PARTI COMUNI

Il compendio è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scale, atri, corte comune, spazi comuni interni ed esterni, viabilità, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegare alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai e nelle pavimentazioni esterne, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio è collocato nel piazzale di un edificio posto nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella principale, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, nonché non molto distante dalla città di Frosinone. I beni che costituiscono il compendio pignorato sono posti auto scoperti pavimentati, delimitati da strisce e con numerazione da 11 a 17, ad eccezione del sub. 95 che non è numerato né delimitato da strisce né materializzato a terra. Essi sono posti nel piazzale esterno del complesso che è costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, con destinazione servizi, di recente realizzazione ed in buono stato, e dal piazzale circostante. Il fabbricato ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. All'esterno del fabbricato sono presenti sistemazioni

a giardino, parcheggi e viabilità, nel complesso di buona qualità. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti né la certificazione antincendio del complesso e, nello specifico, degli spazi esterni. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi.



STATO DI OCCUPAZIONE

I posti auto sono nella disponibilità della società debitrice esecutata. Al momento del sopralluogo alcuni di essi erano momentaneamente occupati da automobili di visitatori/avventori del complesso. Ai fini della stima del valore locativo di ciascun posto auto, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 50,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1994 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/1994	10131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/11/1994	17329	13535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 06/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Frosinone	05/02/2001	37	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	13/11/2007	30819	18540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	05/02/2001	37	646		
Dal 06/06/2002 al 16/11/2010	*** omissis ***, proprietà per 1/3; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; *** omissis ***, proprietà per 1/3 in regime di	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	06/06/2002	52926	8532
		Trascrizione			

	separazione dei beni (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10485	7746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002	*** omissis ***, proprietà per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	18/06/2002	10484	7745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/11/2010	(***) omissis (***) proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 769-1349)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio *** omissis ***	16/11/2010			43266	12014
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. di Frosinone	19/11/2010			23486	16085
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Frosinone	19/11/2010			7889	1T
Dal 16/11/2010	*** omissis ***, proprietario per 1/1 (per la porzione derivante da F. 15 n. 771-968-1350- 1351-1353-1354)			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** omissis ***	16/11/2010	43266	12014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/11/2010	23485	16084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	19/11/2010	7889	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il compendio oggetto del pignoramento (F. 15 n. 1373 sub. 88-89-90-91-92-93-94-95), è parte del complesso ad uso servizi denominato "I Limoni" costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona F di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano (FR), che è stato realizzato dalla *** omissis *** dopo aver acquistato la struttura in c.a. non rifinita insistente sui terreni distinti in Catasto dei Terreni al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, che dopo alcuni frazionamenti ed accorpamenti e con l'iscrizione al catasto urbano del fabbricato sono diventate le attuali F. 15 n. 1373 (ente urbano con sovrastante fabbricato) e n. 1375-1377-1379-1381 che sono oggetto di pignoramento. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, con la sovrastante struttura in c.a. non rifinita, erano pervenuti per diritti pari a 1/3 ciascuno della proprietà, pro indiviso e quindi complessivamente per l'intero, da *** omissis *** , *** omissis *** e *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16084 reg. part. e n. 23485 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà dalla *** omissis *** con lo stesso atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/2010, rep. n. 43266, racc. n. 12014, trascritto a Frosinone il 19/11/2010 al n. 16085 reg. part. e n. 23486 reg. gen.. A *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, a *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, e *** omissis *** , per diritti pari a 1/3 della proprietà, i terreni F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354 erano pervenuti dalla *** omissis *** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 06/06/2002, rep. n. 52926, racc. n. 8532, trascritto a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7746 reg. part. e n. 10485 reg. gen.. A quest'ultima i terreni erano pervenuti per successione da *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, con la dichiarazione di successione del 05/02/2001 registrata a Frosinone al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Alla *** omissis *** i terreni F. 15 n. 769-1349 (all'epoca F. 15 n. 768, da cui il n. 1349, e n. 769) erano pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà da *** omissis *** con atto di compravendita a rogito del Notaio *** omissis *** del 16/11/1994, rep. n. 10131, trascritto a Frosinone il 23/11/1994 al n. 13535 reg. part. n. 17329 reg. gen.. Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato derivante dalle particelle F.15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354, per una superficie di 5635 m2 su 6665 m2, pari all'84,5%, in quanto la trascrizione più datata è quella della dichiarazione di successione in morte di *** omissis *** , deceduta il 15/03/1963, registrata a Frosinone il 05/02/2001 al n. 37/646, trascritta a Frosinone il 13/11/2007 al n. 18540 reg. part. e n. 30819 reg. gen., e con accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 18/06/2002 al n. 7745 reg. part. e n. 10484 reg. gen.. Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio *** omissis *** del 23/11/2010 rep. n. 43276, racc. n. 12020
Iscritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23838 - Reg. part. 4195
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 4.000.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio *** omissis ***
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 43276
N° raccolta: 12020
Note: L'ipoteca riguarda i cespiti censiti al F. 15 n. 771-968-1350-1351-1353-1354-769-1349, da cui sono derivati quelli pignorati.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 09/05/2018
Reg. gen. 7683 - Reg. part. 1037
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 51.820,78
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 25.910,39
Rogante: *** omissis ***
Data: 07/05/2018
N° repertorio: 3221
N° raccolta: 4718
Note: L'iscrizione riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 1266/2018 del 16/05/2018**
Trascritto a Frosinone il 18/06/2018
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***



Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 14/10/2011, rep. n. 43766, racc. n. 12423**
Iscritto a Frosinone il 03/11/2011
Reg. gen. 20805 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1 proprietà
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda i beni F. 15 n. 1373 sub. 16-19-20-21-23-24-73-74-75-77.

- **Frazionamento in quota con atto del Notaio *** omissis *** del 26/07/2013, rep. n. 44859, racc. n. 13211**

Iscritto a Frosinone il 01/08/2013

Reg. gen. 16003 - Reg. part. 3674

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Il frazionamento in quota riguarda il bene F. 15 n. 1373 sub. 109.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti dell'11/07/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 18/10/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni che costituiscono il compendio oggetto della procedura hanno destinazione a parcheggio scoperto e sono inseriti nel piazzale del complesso denominato "I Limoni", con destinazione servizi (uffici, negozi, locali accessori, parcheggi, ecc.), formato da un corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata in Viale Fabrateria Vetus. Il complesso è stato edificato nella zona di espansione e recente realizzazione del Comune di Ceccano, in area urbanizzata. Esso ricade nella zona F "Servizi" del P.R.G. del comune di Ceccano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I beni del compendio risultano regolari per la legge n° 47/1985.

I beni sono posti auto scoperti collocati nel piazzale del complesso costituente il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione Convenzionata di Viale Fabrateria Vetus in Ceccano, che è stato realizzato con l'Autorizzazione Unica n. 79 dell'08/04/2010 (partica SUAP n. 18/2009) rilasciata dal Comune di Ceccano, e con successiva Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2011 (pratica SUAP n. 18/2011), Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 (pratica SUAP n. 19/2011) e SCIA del 08/09/2011 (pratica SUAP n. 49/2011). La porzione del complesso al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura), ove ricade il compendio oggetto di pignoramento, è dotato di Certificato di Agibilità del 18/11/2011, prot. 24290, rilasciato dal Comune di Ceccano (vedi allegato). Le unità censite oggi al sub. 88-89-90-91-92-93-94-95 sono derivati dal F. 15 n. 1373 sub. 56 con la denuncia di variazione del 13/04/2012 n. 9654.1/2012. Il certificato di agibilità è riferito al sub. 56, ma ciò non rileva in quanto si tratta di posti auto ricavati da un area di parcheggio comune, con un frazionamento che non incide sui parametri urbanistici e di conseguenza non richiede un titolo abilitativo per essere attuato.

Lo stato attuale delle unità del compendio è da ritenersi conforme alle planimetrie catastali rinvenute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, salvo eventuali difformità derivanti dalle delimitazioni a terra con le strisce, fatta non rispettando le sagome catastali.

Dalla lettura del certificato di agibilità si ricaverebbe che è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti del complesso e quindi anche del piazzale ove sono i posti auto, ma la stessa non è disponibile. Dal certificato non si evince che il complesso nel suo insieme è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, per cui si deve ritenere che esso manchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni del compendio pignorato sono collocati nel piazzale di un complesso con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale, per cui sono soggetti ai relativi oneri. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "I Limoni", del quale sono state acquisite le tabelle millesimali, che sono allegare alla presente relazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della procedura sono costituite da locali commerciali, uffici, lastrici solari, posti auto ed un locale parcheggio, aventi collocazione ed utilizzo indipendenti ed autonomi.

Il sottoscritto, per un migliore realizzo nella vendita, suggerisce la formazione di 18 lotti. Ciò in considerazione di quanto segue: - gli uffici, i locali commerciali, i lastrici solari ed il locale parcheggio possono essere venduti singolarmente e quindi ciascuno di essi forma un lotto; i posti auto allo scoperto, per un'ottimizzazione della vendita, riducendo i costi d'asta, vengono raggruppati in un lotto.

STIMA

I valori commerciali dei beni pignorati sono stati determinati 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 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel seguito vengono esaminati e valutati i beni oggetto del pignoramento suddivisi nei 17 lotti da porre in vendita.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T
1) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 73, piano T, categoria C/1, classe 8, 42 m², superficie 49 m², rendita 880,66 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, un disimpegno ed un wc, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è rifinito con pareti danneggiate ed impianti da revisionare. Le vetrine sono in metallo. Il locale ha subito delle modifiche interne con la realizzazione del wc e del disimpegno da legittimare; è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 74-75, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che necessita di interventi di sistemazione finiture e revisione impianti e dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi da legittimare che comportano una spesa. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto

dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che necessita di interventi di sistemazione delle finiture e revisione degli impianti. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Per tenere conto delle del fatto che è necessario legittimare la modifica alle tramezzature interne, viene portata in detrazione la spesa da sostenere per tale scopo, che è stata precedentemente determinata in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 73, piano T, categoria C/1, classe 8, 42 m², superficie 49 m², rendita 880,66 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di sistemazione delle finiture e di revisione degli impianti, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.000 al m² per la piena proprietà (ottenuto detraendo un importo pari a circa 100 euro/m² per i costi di sistemazione dal valore medio delle quotazioni per i negozi in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²).

Al valore che si determina, si detrae l'importo di 4.000 euro occorrente in via presuntiva per le legittimazioni della modifica alle tramezzature interne. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- locale commerciale:	49,00 m ² x 1.000 euro/m ² = euro	49.000,00
	Sommano:	euro 49.000,00
A detrarre spese per legittimazioni:		euro - 4.000,00
	Sommano:	euro 45.000,00

TOTALE VALUTATO: euro 45.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T
2) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 74, piano T, categoria C/1, classe 8, 59 m², superficie 67 m², rendita 1.237,12 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed

ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale ha subito una modifica interna con la realizzazione di un tratto di tramezzo da legittimare; è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 73-75, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che necessita di interventi di completamento finiture ed impianti e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi da legittimare che comportano una spesa. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che necessita di interventi di completamento delle finiture e degli impianti. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Per tenere conto del fatto che è necessario legittimare la modifica interna, viene portata in detrazione la spesa da sostenere per tale scopo, che è stata precedentemente determinata in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

2) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 74, piano T, categoria C/1, classe 8, 59 m², superficie 67 m², rendita 1.237,12 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà (ottenuto detraendo un importo pari a circa 200 euro/m² per i costi di sistemazione dal valore medio delle quotazioni per i negozi in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²).

Al valore che si determina, si detrae l'importo di 4.000 euro occorrente in via presuntiva per le legittimazioni della modifica alle tramezzature interne. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- locale commerciale: $67,00 \text{ m}^2 \times 900 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 60.300,00$

A detrarre spese per legittimazioni:

Sommano: euro 60.300,00

euro - 4.000,00

Sommano: euro 56.300,00

TOTALE VALUTATO: euro 56.300,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T
3) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 75, piano T, categoria C/1, classe 7, 85 m², superficie 96 m², rendita 1.532,07 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 73-74, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che necessita di interventi di completamento finiture ed impianti e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che necessita di interventi di completamento delle finiture e degli impianti. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Pertanto si ha la seguente stima:

- 3) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 75, piano T, categoria C/1, classe 7, 85 m², superficie 96 m², rendita 1.532,07 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà (ottenuto detraendo un importo pari a circa 200 euro/m² per i costi di sistemazione dal valore medio delle quotazioni per i negozi in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e

l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- locale commerciale:	96,00 m ² x	900 euro/m ² = euro	86.400,00
Sommano:			euro 86.400,00

TOTALE VALUTATO: euro 86.400,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T
4) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 77, piano T, categoria C/1, classe 7, 85 m², superficie 95 m², rendita 1.532,07 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 109-110, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che necessita di interventi di completamento finiture ed impianti e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che necessita di interventi di completamento delle finiture e degli impianti. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Pertanto si ha la seguente stima:

4) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 77, piano T, categoria C/1, classe 7, 85 m², superficie 95 m², rendita 1.532,07 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà (ottenuto detrando un importo pari a circa 200 euro/m² per i costi di sistemazione dal

valore medio delle quotazioni per i negozi in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- locale commerciale: $95,00 \text{ m}^2 \times 900 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 85.500,00$

Sommano: euro 85.500,00



TOTALE VALUTATO: euro 85.500,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35, piano T
5) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 109, piano T, categoria C/1, classe 7, 49 m², superficie 55 m², rendita 883,19 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale è derivato da un frazionamento del sub. 76 in due unità da legittimare; è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 77-110, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che necessita di interventi di completamento finiture ed impianti e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi da legittimare che comportano una spesa. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che necessita di interventi di completamento delle finiture e degli impianti. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Per tenere conto del fatto che è necessario legittimare il frazionamento da cui è derivato, viene portata in detrazione la spesa da sostenere per tale scopo, che è stata precedentemente determinata in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

5) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 109, piano T, categoria C/1, classe 7, 49 m², superficie 55 m², rendita 883,19 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà (ottenuto detraendo un importo pari a circa 200 euro/m² per i costi di sistemazione dal valore medio delle quotazioni per i negozi in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²).

Al valore che si determina, si detrae l'importo di 4.000 euro occorrente in via presuntiva per le legittimazioni della modifica alle tramezzature interne. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- locale commerciale:	55,00 m² x 900 euro/m² = euro	49.500,00
	Sommano: euro	49.500,00
A detrarre spese per legittimazioni:		euro - 4.000,00
	Sommano: euro	45.500,00

TOTALE VALUTATO: euro 45.500,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1
6) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 16, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 66 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente e un wc, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con chiostrina e corridoio comuni (sub. 15) a più lati, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che necessita di interventi di completamento finiture ed impianti e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene

adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che necessita di interventi di completamento delle finiture e degli impianti. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Pertanto si ha la seguente stima:

6) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 16, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 66 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà (ottenuto detraendo un importo pari a circa 200 euro/m² per i costi di sistemazione dal valore medio delle quotazioni per gli uffici in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per uffici normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- ufficio: $66,00 \text{ m}^2 \times 900 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 59.400,00$

Sommano: euro 59.400,00

TOTALE VALUTATO: euro 59.400,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1
7) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 19, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 67 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente, un wc ed un balcone, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 18-20, s.a.

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che necessita di interventi di completamento finiture ed impianti e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene

tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che necessita di interventi di completamento delle finiture e degli impianti. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Pertanto si ha la seguente stima:

7) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 19, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 67 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà (ottenuto detraendo un importo pari a circa 200 euro/m² per i costi di sistemazione dal valore medio delle quotazioni per gli uffici in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per uffici normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- ufficio:	67,00 m ² x	900 euro/m ² = euro	60.300,00
		Sommano: euro	<u>60.300,00</u>

TOTALE VALUTATO: euro 60.300,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1
8) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 20, piano 1, categoria A/10, classe 1, 3,0 vani, superficie 83 m², rendita 550,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente ed un wc, si affaccia su un balcone stretto comune, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. L'ufficio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 19-21, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle

caratteristiche edilizie, del fatto che necessita di interventi di completamento finiture ed impianti e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che necessita di interventi di completamento delle finiture e degli impianti. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Pertanto si ha la seguente stima:

8) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 20, piano 1, categoria A/10, classe 1, 3,0 vani, superficie 83 m², rendita 550,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà (ottenuto detraendo un importo pari a circa 200 euro/m² per i costi di sistemazione dal valore medio delle quotazioni per gli uffici in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per uffici normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- ufficio:	83,00 m ² x	900 euro/m ² = euro	74.700,00
		Sommano:	euro 74.700,00

TOTALE VALUTATO: euro 74.700,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1
9) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 21, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 64 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente ed un wc, si affaccia su un balcone stretto comune, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni

fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 20-22, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che necessita di interventi di completamento finiture ed impianti e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che necessita di interventi di completamento delle finiture e degli impianti. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Pertanto si ha la seguente stima:

9) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 21, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 64 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà (ottenuto detraendo un importo pari a circa 200 euro/m² per i costi di sistemazione dal valore medio delle quotazioni per gli uffici in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per uffici normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- ufficio: $64,00 \text{ m}^2 \times 900 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 57.600,00$

Sommano: euro 57.600,00

TOTALE VALUTATO: euro 57.600,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 39, piano 1
10) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 39, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 24, piano 1, categoria A/10, classe 1, 14 vani, superficie 361 m², rendita 2.566,79 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente open space, due balconi un portico e servizi, è

inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature, tramezzature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo, manca il portone d'ingresso e le altre porte. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con scala comune (sub. 2), sottostante sub. 58 e corte comune su più lati, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che necessita di interventi di completamento finiture ed impianti e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che necessita di interventi di completamento delle finiture e degli impianti. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Pertanto si ha la seguente stima:

10) Un ufficio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 39, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 24, piano 1, categoria A/10, classe 1, 14 vani, superficie 361 m², rendita 2.566,79 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà (ottenuto detraendo un importo pari a circa 200 euro/m² per i costi di sistemazione dal valore medio delle quotazioni per gli uffici in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per uffici normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- ufficio:	361,00 m ² x	900 euro/m ² = euro	324.900,00
		Sommano:	euro 324.900,00

TOTALE VALUTATO: euro 324.900,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 37, piano 1
11) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 23, piano 1, categoria

C/1, classe 8, 445 m², superficie 473 m², rendita 9.330,83 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente open space e da un balcone, si affaccia su un balcone stretto comune ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio e scala comune (sub. 1), chiostrina comune (sub. 15) e balcone comune su più lati, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che necessita di interventi di completamento finiture ed impianti e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che necessita di interventi di completamento delle finiture e degli impianti. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Pertanto si ha la seguente stima:

11) Un negozio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 23, piano 1, categoria C/1, classe 8, 445 m², superficie 473 m², rendita 9.330,83 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà (ottenuto detraendo un importo pari a circa 200 euro/m² per i costi di sistemazione dal valore medio delle quotazioni per i negozi in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- locale commerciale:	473,00 m ² x	900 euro/m ² = euro	425.700,00
		Sommano:	euro 425.700,00

TOTALE VALUTATO: euro 425.700,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 39, piano 2
12) Un lastrico solare praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale

Fabrateria Vetus 39, piano 2, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 32, piano 2, categoria lastrico solare, consistenza 346 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce la porzione di copertura a terrazzo praticabile del complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il terrazzo è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, con una zona più bassa al secondo piano ove è ubicato il terrazzo, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con atrio e scala comune (sub. 2), locale tecnico al sub. 33 e corte comune a più lati, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione l'elaborato planimetrico e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie e dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Pertanto si ha la seguente stima:

12) Un lastrico solare praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 39, piano 2, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 32, piano 2, categoria lastrico solare, consistenza 346 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 220 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo un valore pari a circa il 20% del valore medio delle quotazioni per i negozi/uffici in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- lastrico solare:	346,00 m ² x	220 euro/m ² = euro	76.120,00
		Sommano:	euro 76.120,00

TOTALE VALUTATO: euro 76.120,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 35-37, piano 3
13) Un lastrico solare non praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35-37, piano 3, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 35, piano 3, categoria lastrico solare, consistenza 414 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce la porzione di copertura a terrazzo non praticabile e non accessibile del complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il terrazzo è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con chiostrina (sub. 34), sottostanti sub. 103-105 e corte comune, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione l'elaborato planimetrico e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie e dell'accessibilità (non praticabile non accessibile), nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

13) Un lastrico solare non praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35-37, piano 3, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 35, piano 3, categoria lastrico solare, consistenza 414 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 200 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo un valore pari a circa il 18% del valore medio delle quotazioni per i negozi/uffici in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- lastrico solare: $414,00 \text{ m}^2 \times 200 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 82.800,00$

Sommano: euro 82.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOTALE VALUTATO: euro 82.800,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 39, piano 3
14) Un lastrico solare non praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Fabrateria Vetus 39, piano 3, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 36, piano 3, categoria lastrico solare, consistenza 90 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce la porzione di copertura a terrazzo non praticabile e non accessibile del complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il terrazzo è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con sottostanti sub. 2-24 e corte comune, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione l'elaborato planimetrico e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie e dell'accessibilità (non praticabile non accessibile), nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

14) Un lastrico solare non praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Fabrateria Vetus 39, piano 3, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 36, piano 3, categoria lastrico solare, consistenza 90 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 200 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo un valore pari a circa il 18% del valore medio delle quotazioni per i negozi/uffici in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- lastrico solare: $90,00 \text{ m}^2 \times 200 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 18.000,00$

Sommano: euro 18.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOTALE VALUTATO: euro 18.000,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Lastrico solare ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus , piano T 15) Un lastrico solare coperto praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 4, piano T, categoria lastrico solare, consistenza 94 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce parte del terrazzo coperto che funge da passaggio di collegamento del complesso denominato "I Limoni", destinato a servizi, all'altro complesso adiacente di terzi ed è gravato da servitù di passaggio per la mobilità nei due complessi. Il terrazzo è rifinito; sono presenti due ascensori allo stato non utilizzati e destinati all'accesso, dalla sottostante corte, al passaggio di collegamento dei due complessi. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con atrio comune (sub. 113) e corte comune a due lati, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione l'elaborato planimetrico e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie e dell'accessibilità, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

15) Un lastrico solare coperto praticabile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 4, piano T, categoria lastrico solare, consistenza 94 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, l'assenza di parcheggio esclusivo, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 350 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo un valore pari a circa il 50% del valore medio delle quotazioni per i negozi/uffici in buono stato - tenendo conto della presenza degli ascensori e della servitù di passaggio - che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 888 euro/m² a 1.292 euro/m², con una media di 1.090 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.600 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- lastrico solare:	94,00 m ² x	500 euro/m ² = euro	47.000,00
		Sommano:	euro 47.000,00

TOTALE VALUTATO: euro 47.000,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Parcheggio ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 41, piano S1
16) Un locale interrato allo stato non accessibile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 41, piano S1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 66, piano S1, categoria C/6, classe 7, 246 m², superficie 262 m², rendita 533,60 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il locale, da destinarsi a parcheggio coperto nelle previsioni della società costruttrice, è costituito da un ambiente allo stato murato e non accessibile né dall'esterno né dal resto del piano interrato. Esso è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il locale è stato ricavato come ampliamento del piano interrato in assenza di un titolo abilitativo edilizio e deve essere legittimato; è privo di certificazione degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il locale confina con sub. 63-67, mappali 188-966, s.a..

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e basandomi su quanto riferito dal legale rappresentante della società proprietaria per la sua descrizione, in quanto non è stato possibile visionarlo, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi da legittimare che comportano una spesa e interventi di realizzazione dell'accesso che comportano anche essi una spesa. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del bene tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto dell'alea sul suo effettivo stato, non essendo stato possibile visionarlo all'interno. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Per tenere conto del fatto che è necessario legittimare la sua realizzazione e che è necessario realizzare l'accesso ad esso, vengono portate in detrazione le spese da sostenere per tali scopi, che sono state precedentemente determinate in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

16) Un locale interrato allo stato non accessibile (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Fabrateria Vetus 41, piano S1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 66, piano S1, categoria C/6, classe 7, 246 m², superficie 262 m², rendita 533,60 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene, il fatto che è necessario eseguire dei lavori di sistemazione, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 450 al m² per la piena proprietà (ottenuto operando un abbattimento del 20% sul valore medio delle quotazioni per i box auto in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 404 euro/m² a 727 euro/m², con una media di 565 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate).

Al valore che si determina, si detrae l'importo di 10.000 euro occorrente in via presuntiva per la realizzazione dell'accesso e l'importo di 15.000 euro occorrente in via presuntiva per la legittimazione del locale. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- locale per parcheggio coperto:	262,00 m² x 450 euro/m² = euro	117.900,00
	Sommano: euro	117.900,00
A detrarre spese per realizzazione accesso:	euro	- 10.000,00
A detrarre spese per legittimazioni:	euro	- 15.000,00
	Sommano: euro	92.900,00

TOTALE VALUTATO: euro 92.900,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Compendio pignorato ubicato a Ceccano (FR) - Viale Fabrateria Vetus 33, piano T 17) Un compendio composto da 8 posti auto scoperti (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 33, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 88, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 89, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 90, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 91, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 92, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 93, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 94, piano T, categoria C/6, classe 10, 25 m², superficie 25 m², rendita 86,51 euro; sub. 95, piano T, categoria C/6, classe 10, 15 m², superficie 15 m², rendita 51,90 euro; con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. I posti auto sono scoperti e sono collocati nell'area esterna del complesso denominato "I Limoni", destinato a servizi, che è costituito da un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, di recente realizzazione, con copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il compendio confina con corte comune (sub. 96) a più lati, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante delle unità che lo costituiscono, avendole visionate, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato il compendio, tenendo conto dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del compendio tiene conto della destinazione d'uso delle unità che lo costituiscono, della loro fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della 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 convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Pertanto si ha la seguente stima:

17) Un compendio composto da 8 posti auto scoperti (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in

Ceccano, viale Fabrateria Vetus 33, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 1373 sub. 88, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 89, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 90, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 91, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 92, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 93, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; sub. 94, piano T, categoria C/6, classe 10, 25 m², superficie 25 m², rendita 86,51 euro; sub. 95, piano T, categoria C/6, classe 10, 15 m², superficie 15 m², rendita 51,90 euro; con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del complesso nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 200 al m² per la piena proprietà (ottenuto operando un abbattimento del 65% - per tenere conto che sono posti auto scoperti - sul valore medio delle quotazioni per i box auto in buono stato che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 404 euro/m² a 727 euro/m², con una media di 565 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate).

La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del bene.

Per cui si ha:

- posti auto scoperti:	148,00 m ² x 200 euro/m ² = euro	29.600,00
	Sommano:	<u>euro 29.600,00</u>

TOTALE VALUTATO: euro 29.600,00

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione dei seguenti 17 lotti.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un negozio sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 73**, piano T, categoria C/1, classe 8, 42 m², superficie 49 m², rendita 880,66 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, un disimpegno ed un wc, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è rifinito con pareti danneggiate ed impianti da revisionare. Le vetrine sono in metallo. Il locale ha subito delle modifiche interne con la realizzazione del wc e del disimpegno da legittimare; è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 74-75, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 45.000,00

- LOTTO 2 -

Per la proprietà di un negozio sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 74**, piano T, categoria C/1, classe 8, 59 m², superficie 67 m², rendita 1.237,12 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale ha subito una modifica interna con la realizzazione di un tratto di tramezzo da legittimare; è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 73-75, s.a..

- VALORE LOTTO 2 - euro 56.300.00

- LOTTO 3 -

Per la proprietà di un negozio sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 75**, piano T, categoria C/1, classe 7, 85 m², superficie 96 m², rendita 1.532,07 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 73-74, s.a..

- VALORE LOTTO 3 - euro 86.400.00

- LOTTO 4 -

Per la proprietà di un negozio sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 77**, piano T, categoria C/1, classe 7, 85 m², superficie 95 m², rendita 1.532,07 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 109-110, s.a..

- VALORE LOTTO 4 - euro 85.500.00

- LOTTO 5 -

Per la proprietà di un negozio sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 109**, piano T, categoria C/1, classe 7, 49 m², superficie 55 m², rendita 883,19 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Le vetrine sono in metallo. Il locale è derivato da un frazionamento del sub. 76 in due unità da legittimare; è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha

copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio comune (sub. 113) e locali ai sub. 77-110, s.a..

- VALORE LOTTO 5 - euro 45.500.00

- LOTTO 6 -

Per la proprietà di un ufficio sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 16**, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 66 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente e un wc, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con chiostrina e corridoio comuni (sub. 15) a più lati, s.a..

- VALORE LOTTO 6 - euro 59.400.00

- LOTTO 7 -

Per la proprietà di un ufficio sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 19**, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 67 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente, un wc ed un balcone, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 18-20, s.a..

- VALORE LOTTO 7 - euro 60.300.00

- LOTTO 8 -

Per la proprietà di un ufficio sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 20**, piano 1, categoria A/10, classe 1, 3,0 vani, superficie 83 m², rendita 550,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente ed un wc, si affaccia su un balcone stretto comune, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 19-21, s.a..

- VALORE LOTTO 8 - euro 74.700.00

- LOTTO 9 -

Per la proprietà di un ufficio sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 21**, piano 1, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie 64 m², rendita 458,36 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente ed un wc, si affaccia su un balcone stretto comune, è inserito nel complesso denominato "I

Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con corridoio comune (sub. 15) e uffici ai sub. 20-22, s.a..

- VALORE LOTTO 9 - euro 57.600.00

- LOTTO 10 -

Per la proprietà di un ufficio sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 39, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 24**, piano 1, categoria A/10, classe 1, 14 vani, superficie 361 m², rendita 2.566,79 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'ufficio, costituito da un ambiente open space, due balconi un portico e servizi, è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Esso è privo di pavimento, tinteggiature, tramezzature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo, manca il portone d'ingresso e le altre porte. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. L'ufficio confina con scala comune (sub. 2), sottostante sub. 58 e corte comune su più lati, s.a..

- VALORE LOTTO 10 - euro 324.900.00

- LOTTO 11 -

Per la proprietà di un negozio sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 37, piano 1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 23**, piano 1, categoria C/1, classe 8, 445 m², superficie 473 m², rendita 9.330,83 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il negozio, costituito da un ambiente open space e da un balcone, si affaccia su un balcone stretto comune ed è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il negozio è privo di pavimento, tinteggiature e controsoffitto ed ha gli impianti da completare. Gli infissi sono in metallo. E' privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il negozio confina con atrio e scala comune (sub. 1), chiostrina comune (sub. 15) e balcone comune su più lati, s.a..

- VALORE LOTTO 11 - euro 425.700.00

- LOTTO 12 -

Per la proprietà di un lastrico solare praticabile sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 39, piano 2, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 32**, piano 2, categoria lastrico solare, consistenza 346 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce la porzione di copertura a terrazzo praticabile del complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il terrazzo è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, con una zona più bassa al secondo piano ove è ubicato il terrazzo, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con atrio e scala comune (sub. 2), locale tecnico al sub. 33 e corte comune a più lati, s.a..

- VALORE LOTTO 12 - euro 76.120.00

- LOTTO 13 -

Per la proprietà di un lastrico solare non praticabile sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 35-37, piano 3, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 35**, piano 3, categoria lastrico solare, consistenza 414 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce la porzione di copertura a terrazzo non praticabile e non accessibile del complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il terrazzo è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con chiostrina (sub. 34), sottostanti sub. 103-105 e corte comune, s.a..

- VALORE LOTTO 13 - euro 82.800.00

- LOTTO 14 -

Per la proprietà di un lastrico solare non praticabile sito in Ceccano, via Fabrateria Vetus 39, piano 3, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 36**, piano 3, categoria lastrico solare, consistenza 90 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce la porzione di copertura a terrazzo non praticabile e non accessibile del complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il terrazzo è privo di pavimento con l'impermeabilizzazione a vista. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con sottostanti sub. 2-24 e corte comune, s.a..

- VALORE LOTTO 14 - euro 18.000.00

- LOTTO 15 -

Per la proprietà di un lastrico solare coperto praticabile sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 4**, piano T, categoria lastrico solare, consistenza 94 m², senza rendita, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il lastrico solare costituisce parte del terrazzo coperto che funge da passaggio di collegamento del complesso denominato "I Limoni", destinato a servizi, all'altro complesso adiacente di terzi ed è gravato da servitù di passaggio per la mobilità nei due complessi. Il terrazzo è rifinito; sono presenti due ascensori allo stato non utilizzati e destinati all'accesso, dalla sottostante corte, al passaggio di collegamento dei due complessi. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il lastrico solare confina con atrio comune (sub. 113) e corte comune a due lati, s.a..

- VALORE LOTTO 15 - euro 47.000.00

- LOTTO 16 -

Per la proprietà di un locale interrato allo stato non accessibile sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 41, piano S1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 66**, piano S1, categoria C/6, classe 7, 246 m², superficie 262 m², rendita 533,60 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il locale, da destinarsi a parcheggio coperto nelle previsioni della società costruttrice, è costituito da un ambiente allo stato murato e non accessibile né dall'esterno né dal resto del piano interrato. Esso è inserito nel complesso denominato "I Limoni" destinato a servizi. Il locale è stato ricavato come ampliamento del piano interrato in assenza di un titolo abilitativo edilizio e deve essere legittimato; è privo di certificazione degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il locale, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di

recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il locale confina con sub. 63-67, mappali 188-966, s.a.. ..

- VALORE LOTTO 16 - euro 92.900.00

- LOTTO 17 -

Per la proprietà di un compendio composto da 8 posti auto scoperti sito in Ceccano, viale Fabrateria Vetus 33, piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 1373 sub. 88**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 89**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 90**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 91**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 92**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 93**, piano T, categoria C/6, classe 10, 18 m², superficie 18 m², rendita 62,28 euro; **sub. 94**, piano T, categoria C/6, classe 10, 25 m², superficie 25 m², rendita 86,51 euro; **sub. 95**, piano T, categoria C/6, classe 10, 15 m², superficie 15 m², rendita 51,90 euro; con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. I posti auto sono scoperti e sono collocati nell'area esterna del complesso denominato "I Limoni", destinato a servizi, che è costituito da un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, di recente realizzazione, con copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata intonacata e tinteggiata. Il compendio confina con corte comune (sub. 96) a più lati, s.a.. a..

- VALORE LOTTO 17 - euro 29.600.00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In alcuni degli immobili del complesso pignorato sono state rilevate delle irregolarità edilizie, che impongono delle legittimazioni onerose. Molti dei beni sono dotati di agibilità anche se in realtà non poteva essere rilasciata in quanto sono incompleti o hanno subito modifiche.. Non risulta rilasciato il certificato di prevenzione incendi e non è dato sapere se vi siano le condizioni per un suo rilascio o occorranza adeguamenti, specie nei piani interrati.

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 23/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

ELENCO ALLEGATI:

con deposito telematico (e secondo fascicolo di cortesia):

- 0- N° 12 Foto insieme complesso - Documentazione fotografica del complesso sito in viale Frabateria Vetus Ceccano (FR) (Aggiornamento al 23/10/2018)
- 1- N° 6 Foto lotto 1 - Documentazione fotografica del negozio sito in viale Fabrateria Vetus 35 piano T, Ceccano (FR) (Aggiornamento al 23/10/2018)
- 2- N° 4 Foto lotto 2 - Documentazione fotografica del negozio sito in viale Fabrateria Vetus 35 piano T, Ceccano (FR) (Aggiornamento al 23/10/2018)