

Architetto PAOLO VENDITTI CTU

Via Vincenzo Bellini n.6

03100 FROSINONE

Tel. e Fax 0775 - 291038

Cell.: 368 - 3070833

E-mail: paolo.venditti@archiworldpec.it

E-mail: archpaolovenditti@gmail.com

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II. G.E. DOTT. GIAMPAOLO PIRO

PERIZIA per la Privacy INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA (della precedente depositata in data 26.02.2024, gli allegati restano validi quelli già depositati 24 da 1 a 12-D - si aggiungono a questa perizia gli Allegati n. 13 e 14) dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Architetto Paolo Venditti**, nell'**Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E.**

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA-SOCIETA' COOPERATIVA

Codice fiscale: 01275240586

Partita IVA: 00980931000

Via Sardegna n. 129

00187 - ROMA (RM)

contro

omissis

Codice fiscale: ***omissis***

VIA ***omissis*** N. 46

omissis - omissis (omissis)

Nata a ***omissis*** il ***omissis***



SOMMARIO

Sommario	2
Incarico.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 3
LOTTO 1	pag. 3 - 9
LOTTO 2	pag. 9 - 16
Descrizione Lotto	LOTTO 1 - pag. 3 e 4... LOTTO 2 - pag. 9 e 10
Completezza documentazione ex Art. 567.....	LOTTO 1 - pag. 4..... LOTTO 2 - pag. 10
Titolarità	LOTTO 1 - pag. 4..... LOTTO 2 - pag. 10
Confini.....	LOTTO 1 - pag. 4..... LOTTO 2 - pag. 10
Consistenza.....	LOTTO 1 - pag. 4..... LOTTO 2 - pag. 10
Cronistoria dati Catastali.....	LOTTO 1 - pag. 5..... LOTTO 2 - pag. 10 e 11
Dati catastali.....	LOTTO 1 - pag. 5..... LOTTO 2 - pag. 11 e 12
Precisazioni.....	LOTTO 1 - pag. 5 e 6..... LOTTO 2 - pag. 12
Patti	LOTTO 1 - pag. 6..... LOTTO 2 - pag. 12
Stato conservativo	LOTTO 1 - pag. 6..... LOTTO 2 - pag. 12
Parti comuni	LOTTO 1 - pag. 6..... LOTTO 2 - pag. 12
Servitù.....	LOTTO 1 - pag. 6..... LOTTO 2 - pag. 12
Caratteristiche costruttive prevalenti	LOTTO 1 - pag. 6..... LOTTO 2 - pag. 12
Stato di occupazione	LOTTO 1 - pag. 7..... LOTTO 2 - pag. 12 e 13
Provenienze ventennali	LOTTO 1 - pag. 7 e 8..... LOTTO 2 - pag. 13 e 14
Formalità pregiudizievoli	LOTTO 1 - pag. 8..... LOTTO 2 - pag. 14 e 15
Normativa Urbanistica.....	LOTTO 1 - pag. 9..... LOTTO 2 - pag. 15
Regolarità Edilizia.....	LOTTO 1 - pag. 9..... LOTTO 2 - pag. 15
Vincoli od Oneri Condominiali.....	LOTTO 1 - pag. 9..... LOTTO 2 - pag. 15 e 16
LOTTO 1 Stima/Formazione Lotto	pag. 16 e 17
LOTTO 1 Riepilogo Bando d'Asta	pag. 17
LOTTO 1 Schema riassuntivo per la pubblicità	pag. 18
LOTTO 2 Stima/Formazione Lotto	pag. 19
LOTTO 2 Riepilogo Bando d'Asta	pag. 20
LOTTO 2 Schema riassuntivo per la pubblicità	pag. 20
Note deposito del CTU a fine perizia	pag. 21
Elenco Allegati	pag. 22 e 23



INCARICO

All'udienza del 19 ottobre 2023, il sottoscritto Arch. Venditti Paolo, con studio in Via Vincenzo Bellini, n. 6 a Frosinone (FR) 03100, email archpaolovenditti@gmail.com PEC paolo.venditti@archiworldpec.it Tel. e Fax 0775-291038, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al **G.E. Dott. Giampaolo Piro** del Tribunale di Frosinone.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR), in VIA DEL BOSCHETTO N. 46, Piano 2 e T (Coord. Geografiche: Latitudine 41°34'12.4" N e Longitudine. 13°19'35.8" E).
- **Bene N. 2** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR), in VIA FABRATERIA VETUS 4/B, Piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 41°31'27.08" N e Longitudine 13°19'25.54" E).

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Appartamento con cantina ubicato a Ceccano (FR), in Via Del Boschetto n. 46, Piano 2 e T.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento al Piano 2 con una cantina al Piano Terra in un fabbricato residenziale ex IACP (ex case Gescal), ubicato in Via Del Boschetto n. 46, nella parte medio alta del Comune di Ceccano (FR). E' individuato in Catasto al Foglio 64 Particella 122 SUB. 3 (Allegato 4).

La costruzione dell'intero fabbricato è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale il 21.04.1967, ed è stato regolarmente costruito dall'I.A.C.P. (ex GESCAL) con Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili Prot. 3427 (Pratica 73) del 02.03.1968 (Allegato 6-B).

Dai sopralluoghi effettuati il 14 e 21 novembre 2023 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Eleonora Marcoccia, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 4, planimetrie dei rilievi Allegato 5-A e foto Allegato 5-B):

- Appartamento al Piano 2 (altezza interna m. 2,93) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 130,35 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 107,10, oltre a un balcone s.u. mq. 2,90 ed una veranda con s.u. mq. 4,50. La zona giorno è costituita da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio e veranda (balcone chiuso con profilo metallico); la zona notte è costituita da disimpegno, bagno 1, letti 2 e 3 e letto 1 con spogliatoio e bagno 2 esclusivi.

I pavimenti della zona giorno sono in ceramica ed una piccola parte del soggiorno in parquet, mentre nella zona notte sono in parquet, in ceramica sono nei bagni come anche il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina. Le finestre sono in pvc con avvolgibili in plastica; le porte sono in legno; il portone d'ingresso è blindato; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti esterne del fabbricato sono parte intonacate e tinteggiate e parte sono con paramento murario a cortina. È ovviamente fornito di impianto elettrico e citofonico, ed impianto idrico e fognario, con impianto termico autonomo con caldaia esterna posto sulla veranda del balcone 1.

- Cantina al Piano Terra (altezza interna m. 2,55) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 10,00 e



Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 8,60; il pavimento è in ceramica, la porta d'ingresso e la finestra sono in legno; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, ed è presente l'impianto elettrico. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **omissis** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **omissis**
VIA **omissis omissis**
03023 - **omissis** (FR)
Nato a **omissis** il **omissis**

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

- **omissis** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento, che si trova al Piano 2 del fabbricato, confina a Sud con vano scala comune e parte con altro appartamento di altra proprietà non eseguita, e sui lati Nord, Est ed Ovest con affaccio sull'area corte comune agli altri appartamenti.

La cantina n. 3, che si trova al Piano Terra del fabbricato, confina a Nord con altra cantina e con corridoio, a Sud con corridoio, ad Ovest con corridoio verso l'androne di accesso al vano scala, ad Est con altra cantina ed affaccio verso l'area corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,10 mq	130,35 mq	1	130,05 mq	2,93 m	2
Cantina	8,60 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,55 m	T
Veranda	5,75 mq	6,20 mq	0,95	5,89 mq	2,93 m	2
Balcone scoperto	2,90 mq	3,10 mq	0,25	0,78 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				138,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1985 al 23/08/1989	<i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) propr. per 1/2. <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) propr. per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 122, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8 Rendita € 495,80 Piano 2, T
Dal 23/08/1989 al 10/11/2006	da <i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i> , decesso 23.08.1989) propr. per 1/2; a <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) propr. per 4/6; a <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) propr. per 1/6; a <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) propr. per 1/6.	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 122, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8 Rendita € 495,80 Piano 2, T
Dal 10/11/2006 al 13/12/2006	da <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) propr. per 4/6; da <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) propr. per 1/6; da <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) propr. per 1/6; a <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 122, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8 Rendita € 495,80 Piano 2, T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	122	3		A3	4	8	130 mq	495,8 €	2, T	

Corrispondenza catastale

Non risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi (Allegato 5-A) e la planimetria catastale tratta dall'ex Catasto in data 21/10/2023 (Allegato 4), per cui visti i lavori di manutenzione straordinaria del 2007 (Allegato 6-C) non è stata aggiornata la detta planimetria in Catasto con Variazione con Docfa, che, a questo punto, andrà aggiornata.

PRECISAZIONI

Il fabbricato dove sono ubicati l'appartamento e la cantina eseguiti, risulta essere stato costruito dall'ex GESCAL (poi IACP e dopo ATER di Frosinone) su un'area messa a disposizione dal Comune. Visto che è stato costruito prima dell'anno 1971 (Allegato 6-B), non vige il diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865 del 22.10.1971, per cui nel 02.02.1985 quando l'ATER ha venduto (nella



prima vendita) gli immobili oggi eseguiti, questi sono stati venduti/acquistati con il diritto della piena proprietà e, quindi, non gravati dal diritto di superficie.

Il CTU ha inoltrato con pec del 13.03.2024 richiesta di verifica e conferma in tal senso all'ATER di Frosinone (con Prot. 3676-2024-E del 14.03.2024). Risposta dallo stesso ATER del 09.04.2024 Prot. 4732 che confermava la prima vendita del 1985 in piena proprietà (documenti Allegato 13).

PATTI

L'immobile è la casa di proprietà e residenza della P.D.E., per cui viene utilizzata a tempo pieno.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in ottime condizioni, visti i recenti lavori di manutenzione (Allegato 6-C); la cantina è in uno stato discreto dato il tipo di utilizzo.

PARTI COMUNI

Le parti in Comune con le altre Proprietà del fabbricato, sono la corte esterna al fabbricato, i marciapiedi, gli spazi di manovra al Piano Terra, il Vano Scala, l'androne di accesso alle cantine e gli spazi porticati del Piano Terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove è ubicato l'appartamento e la cantina eseguiti, è stato costruito negli anni 1968/1969 (Allegato 6-B), ed è in buono stato generale; ha una struttura portante in c.a. e tamponature in laterizi/cortina.

L'appartamento oggetto della CTU (planimetrie Catastali Allegato 4, planimetrie dei rilievi Allegato 5-A e foto Allegato 5-B) è caratterizzato da:

- Appartamento al Piano 2 (altezza interna m. 2,93) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 130,35 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 107,10, oltre a un balcone s.u. mq. 2,90 ed una veranda con s.u. mq. 4,50. La zona giorno è costituita da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio e veranda (balcone chiuso con profilo metallico); la zona notte è costituita da disimpegno, bagno 1, letti 2 e 3 e letto 1 con spogliatoio e bagno 2 esclusivi.

I pavimenti della zona giorno sono in ceramica ed una piccola parte del soggiorno in parquet, mentre nella zona notte sono in parquet, sono in ceramica nei bagni come anche il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina. Le finestre sono in pvc con avvolgibili in plastica; le porte sono in legno; il portone d'ingresso è blindato; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti esterne del fabbricato sono parte intonacate e tinteggiate e parte sono con paramento murario a cortina. È ovviamente fornito di impianto elettrico e citofonico, ed impianto idrico e fognario, con impianto termico autonomo con caldaia esterna posto sulla veranda del balcone 1.

- Cantina al Piano Terra (altezza interna m. 2,55) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 10,00 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 8,60; il pavimento è in ceramica, la porta d'ingresso e la finestra sono in legno; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, ed è presente l'impianto elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento esecutato è occupato dalla P.D.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1985 al 02/02/1985	da IACP di Frosinone per la proprietà di 1/1; a omissis (nato a omissis omissis , C.F. omissis) per la propr. di 1/2; a omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) per la propr. di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Di Giovine	02/02/1985	4617	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	01/03/1985	2492	2182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	21/02/1985	513			
Dal 02/02/1985 al 09/11/2006	da omissis (nato a omissis omissis , C.F. omissis , decesso omissis) propr. di 1/2; a omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) propr. di 1/6; a omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) propr. di 1/6; a omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) propr. di 1/6. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Raponi	13/12/2006	40392	16821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	03/03/2007	6875	4226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
REGISTRO FROSINONE	09/11/2006	39	738		
Dal 13/12/2006 al 23/02/2024	da omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) propr. di 4/6; da omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) propr. di 1/6; da omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) propr. di 1/6; a omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) per la proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Raponi	13/12/2006	40392	16821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	15/12/2006	30041	18672
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	15/12/2006	5867	1T		



Dal 03/03/2007 al 14/05/2015	da <i>omissis</i> (nato a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i> , decesso <i>omissis</i>) propr. di 3/6; a <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) propr. di 1/6; a <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) propr. di 1/6; a <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) propr. di 1/6. Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Raponi	12/05/2015	52304	25026
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	14/05/2015	7701	6077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 14/05/2015
Reg. gen. 7702 - Reg. part. 980
Importo: € 240.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA-SOCIETA' COOPERATIVA
Contro *omissis*
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 2,06 %
Rogante: Notaio Francesco Raponi
Data: 12/05/2015
N° repertorio: 52304
N° raccolta: 25026

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 06/10/2023
Reg. gen. 18865 - Reg. part. 14272
Quota: 80280,79
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA-SOCIETA' COOPERATIVA
Contro *omissis*



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nella Zona Omogenea P.E.E.P Art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2478 del 07.04.1993 (pubblicato sul B.U.R. n. 22 del 10.08.1993).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'intero fabbricato dove è l'appartamento al Piano 2 e la cantina al Piano Terra eseguiti, è stato regolarmente costruito, dall'ex GESCAL poi I.A.C.P e dopo ATER di Frosinone, con Nulla Osta all'esecuzione dei lavori Edili con Prot. 3427 (Pratica 73) del 02.03.1968 (Allegato 6-B).

Nell'appartamento sono stati eseguiti dei lavori con spostamento dei tramezzi e, quindi per diversa disposizione degli ambienti interni, giusta DIA Edilizia del 21.03.2007 Prot. 5838, integrata il 13.10.2007 Prot. 20624 (Allegato 6-C).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di un appartamento ubicato all'interno di un Condominio residenziale, ci sono le spese per la gestione delle parti comuni per euro/mese 20,00.

LOTTO 2

Il lotto 2 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 2** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR), VIA FABRATERIA VETUS 4/B, Piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di locale commerciale al Piano Terra di un fabbricato commerciale e direzionale ubicato in Via Fabrateria Vetus n. 4/B, nella parte medio alta del Comune di Ceccano (FR), individuato in Catasto al Foglio 15 Particella 1416 (ex 1265) SUB. 5 (Allegato 9).

Dai sopralluoghi effettuati il 14 e 21 novembre 2023 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Eleonora Marcoccia, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 9, planimetrie dei rilievi Allegato 10-A e foto Allegato 10-B):
- locale commerciale (altezza interna m. 3,00) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 98,90 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 90,35, costituito da un ampio locale commerciale, un disimpegno, un laboratorio, un ufficio, un altro disimpegno, due bagni, un ripostiglio.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti gli ambienti, il rivestimento dei due bagni sono in gres porcellanato; le finestre sono in alluminio, le porte sono in legno, le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, al soffitto c'è un controsoffitto; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. I locali sono forniti di impianto elettrico, impianto idrico e fognario, con impianto split e pompa di calore per la climatizzazione.



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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **omissis** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **omissis**
VIA **omissis** N . 46
omissis - omissis (omissis)
Nato a **omissis** il **omissis**

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

- **omissis** (Proprietà 1/1).

CONFINI

Il locale Commerciale esecutato SUB. 5 al Piano Terra, confina a Nord con affaccio su area Particella 1415 di altra proprietà non esecutata e di accesso al fabbricato da Via Fabrateria Vetus, a Sud con area corte comune Sub. 1, a Est con altro Locale commerciale Sub. 6 non esecutato, a Ovest con altro locale commerciale Sub. 4 non esecutato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	90,35 mq	98,90 mq	1	98,90 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				98,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1990 al 06/12/2002	Sig.ra omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) usufruttuaria parziale;	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1265



	Sig. omissis (nato a omissis omissis , C.F. omissis) comproprietario; Sig. omissis (nato a omissis omissis , C.F. omissis) comproprietario. Frazionamento Partic. 180 formando la 682 in atti dal 29.09.1990 (n. 8140 F01/1985), e Fraz. formando la 1265 del 06/12/2002 Pratica 231001 in atti 06/12/2002 (n. 21499.1/2002).	Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 26.36 Reddito dominicale € 2,72 Reddito agrario € 2,72
Dal 06/12/2002 al 15/05/2003	Sig.ra omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) usufruttuaria parziale; Sig. omissis (nato a omissis omissis , C.F. omissis) proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1265 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 26.36 Reddito dominicale € 2,72 Reddito agrario € 2,72
Dal 15/05/2003 al 15/05/2003	da Sig. omissis (nato a omissis omissis , C.F. omissis) proprietà per 1/1; a omissis (sede a omissis C.F./P.IVA omissis) proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1265 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 26.36 Reddito dominicale € 2,72 Reddito agrario € 2,72
Dal 15/05/2003 al 10/07/2012	omissis (sede a omissis C.F./P.IVA omissis) proprietà 1/1. Il terreno Particella 1265 viene soppressa perché passata all'urbano con T.M. 11/06/2012 Pratica FR0174130 presentato 05/06/2012 (n. 174130.1/2012).	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1265 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 26.36 Reddito dominicale € 2,72 Reddito agrario € 2,72
Dal 10/07/2012 al 23/04/2013	omissis (sede a omissis C.F./P.IVA omissis) proprietà 1/1. Costituzione del SUB. 5 il 10/07/2012 Pratica FR0209347 (n. 5297.1/2012).	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1416, Sub. 5 Categoria C1 Cl.8, Cons. 87 Superficie catastale 87 mq Rendita € 1.824,23 Piano T
Dal 23/04/2013 al 12/05/2015	da omissis (sede a omissis C.F./P.IVA omissis) proprietà 1/1; a omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1416, Sub. 5 Categoria C1 Cl.8, Cons. 87 Superficie catastale 87 mq Rendita € 1.824,23 Piano T

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	1416	5		C1	8		87,00 mq	1824,23 €	Terra	

Corrispondenza catastale



Non risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi (Allegato 10-A) e la planimetria catastale tratta dall'ex Catasto in data 21/10/2023 (Allegato 9), per cui visti i lavori di manutenzione straordinaria del 2021 (Allegato 11-B) non è stato aggiornato il Catasto con una Variazione Docfa.

PRECISAZIONI

Dalle informazioni avute le spese generali per le parti comuni, incluse quelle per i servizi idrici e fognari visto che vi sono contatori unici ed intestati alla Società **omissis**, sono anticipate dalla stessa Società ancora proprietaria di altri immobili.

PATTI

Dalle informazioni avute non risulta ancora essere stato costituito un regolare condominio, per cui le spese generali che necessitano per le parti comuni, sono anticipate dalla Società ancora proprietaria di altri immobili la **omissis**, quindi questa le ripartisce tra gli altri proprietari in quota parte. Anche per i servizi idrici e fognari, visto che vi sono contatori unici ed intestati alla detta Società, questa anticipa le spese e poi le ripartisce alle altre proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei locali commerciali è ottimo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono di fatto il piazzale di accesso ed il parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove è ubicato il locale commerciale ha una struttura verticale in c.a., struttura orizzontale a travi e solette in c.a., tamponature in laterizi, è intonacato e tinteggiato.

I locali commerciali sono caratterizzati da pavimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, il rivestimento dei due bagni sono in gres porcellanato; le finestre sono in alluminio, le porte sono in legno, le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, al soffitto c'è un controsoffitto; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. I locali sono forniti di impianto elettrico, impianto idrico e fognario, con impianto split e pompa di calore per la climatizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/09/2021
- Scadenza contratto: 31/08/2027



- Scadenza disdetta: 31/08/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00.

I locali commerciali sono attualmente utilizzati da una Attività Commerciale che ha un contratto di affitto datato 10/09/2021 con inizio da 01/09/2021 e fino al 31/08/2027, ed è stato registrato all'Ufficio di Latina con Contratto di locazione n. 7254 Serie 3T del 13/09/2021.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/2002 al 19/12/2002	omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) propr. usufrutto parziale; omissis (nato a omissis omissis , C.F. omissis) comproprietario; omissis (nato a omissis omissis , C.F. omissis) comproprietario. Della Particella terreno 1265. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					410
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2002 al 15/05/2003	omissis (nata a omissis omissis , C.F. omissis) propr. usufrutto parziale; omissis (nato a omissis omissis , C.F. omissis) proprietario per 1/1. Della Particella terreno 1265. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donato Pastorino	19/12/2002	32442	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/12/2002		
Dal 15/05/2003 al 15/05/2003	da omissis (nato a omissis omissis , C.F. omissis) proprietario per 1/1. omissis (Partita IVA omissis , sede omissis) per la proprietà 1/1. Della Particella terreno 1265. Codice Fiscale/P.IVA: omissis	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli	15/05/2003	55262	10357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	16/05/2003	8339	5666



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	23/05/2003	1724	
Dal 15/05/2003 al 12/05/2015	da <i>omissis</i> (Partita IVA <i>omissis</i> , sede Frosinone) per la proprietà 1/1. a <i>omissis</i> (nata a <i>omissis omissis</i> , C.F. <i>omissis</i>) proprietaria per 1/1. La Particella fabbricato 1416 (ex 1265) SUB. 5. Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Raponi	12/05/2015	52303	25025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	14/05/2015	7700	6076
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	14/05/2015	2655	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA UTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 17/06/2011
Reg. gen. 12446 - Reg. part. 1823
Quota: 2.000.000,00
Importo: € 1.000.000,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro *omissis*
Percentuale interessi: 5,05 %
Rogante: Notaio Francesco Raponi
Data: 16/06/2011
N. repertorio: 47606
N. raccolta: 21546
Note: Nota a margine con Annotamento di frazionamento n. 112 del 18/01/2013 con il quale sull'immobile Particella 1416 SUB. 5 del Foglio 15, grava la quota di mutuo di euro 100.000,00 per sorte capitale.

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a FROSINONE il 14/05/2015
Reg. gen. 7702 - Reg. part. 980



Quota: 240.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA-SOCIETA' COOPERATIVA

Contro **omissis**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 06/10/2023

Reg. gen. 18865 - Reg. part. 14272

Quota: 80280,79

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA-SOCIETA' COOPERATIVA

Contro **omissis**

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA DI IPOTECA VOL. A GARANZIA**

Iscritto a FROSINONE il 18/01/2013

Reg. gen. 1058 - Reg. part. 112

Quota: 100000,00

A favore di UNICREDIT SPA

Contro **omissis**

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nella Zona Omogenea Servizi "F" Art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2478 del 07.04.1993 (pubblicato sul B.U.R. n. 22 del 10.08.1993).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato dove è ubicato al Piano Terra il locale commerciale esecutato, è stato regolarmente costruito dalla Società **omissis** con Autorizzazione Unica N. 82 del 08.07.2010, Variante DIA Prot. 20880 del 30.09.2011, Variante DIA Prot. 8668 del 24.04.2012, con lavori ultimati in data 15.11.2012. Il Comune rilascia in data 08.11.2014 Prot. 22243 Attestato di rispondenza e conformità delle opere realizzate.

Il fabbricato nella sua interezza ha il certificato di collaudo statico depositato all'ex Genio Civile il 19.07.2012; lo stesso fabbricato ha la certificazione degli impianti installati ai sensi della L.46/90.

Successivamente all'acquisto avvenuto nel 2015 (atto Allegato 12-D) la P.D.E. ha eseguito dei lavori di manutenzione straordinaria con variazione della distribuzione interna, con deposito in Comune della documentazione il 14.09.2021 (Allegato 11-B).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni avute non risulta ancora essere stato costituito un regolare condominio, per cui le spese generali che necessitano per le parti comuni, sono anticipate dalla Società ancora proprietaria di altri immobili la **omissis**, quindi questa le ripartisce tra gli altri proprietari in quota parte. Anche per i



servizi idrici e fognari, visto che vi sono contatori unici ed intestati alla detta Società, questa anticipa le spese e poi le ripartisce alle altre proprietà.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR), in VIA DEL BOSCHETTO N. 46, Piano 2 e T.
Trattasi di un appartamento al Piano 2 con una cantina al Piano Terra di un fabbricato residenziale ex IACP (ex case Gescal), ubicato in Via Del Boschetto n. 46, nella parte medio alta del Comune di Ceccano (FR). E' individuato in Catasto al Foglio 64 Particella 122 SUB. 3 (Allegato 4). L'intero fabbricato è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale il 21.04.1967, ed è stato regolarmente costruito dall'I.A.C.P. (ex GESCAL) con Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili Prot. 3427 (Pratica 73) del 02.03.1968 (Allegato 6-B); verifiche dei conglomerati cementizi con provvedimenti Prefettizi del 23.07.1969 e 07.04.1971 viste le norme di riferimento in quel periodo. Dai sopralluoghi effettuati il 14 e 21 novembre 2023 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Eleonora Marcoccia, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 4, planimetrie dei rilievi Allegato 5-A e foto Allegato 5-B):
 - Appartamento al Piano 2 (altezza interna m. 2,93) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 130,35 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 107,10, oltre a un balcone s.u. mq. 2,90 ed una veranda con s.u. mq. 4,50. La zona giorno è costituita da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio e veranda (balcone chiuso con profilo metallico); la zona notte è costituita da disimpegno, bagno 1, letti 2 e 3 e letto 1 con spogliatoio e bagno 2 esclusivi. I pavimenti della zona giorno sono in ceramica ed una piccola parte del soggiorno in parquet, mentre quelli della zona notte sono in parquet, e in ceramica i bagni come anche il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina. Le finestre sono in pvc con avvolgibili in plastica; le porte sono in legno; il portone d'ingresso è blindato; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti esterne del fabbricato sono parte intonacate e tinteggiate e parte sono con con paramento murario a cortina. È ovviamente fornito di impianto elettrico e citofonico, ed impianto idrico e fognario, con impianto termico autonomo con caldaia esterna posto sulla veranda del balcone 1.
 - Cantina al Piano Terra (altezza interna m. 2,55) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 10,00 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 8,60; il pavimento è in ceramica, la porta d'ingresso e la finestra sono in legno; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, ed è presente l'impianto elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 122, Sub. 3, Categoria A3.

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

Valore di stima del bene: € 124.848,00 approssimato 124.840,00.

Per la valutazione della Proprietà immobiliare eseguita (appartamento al P.2 e cantina al P.T.), per attribuire un congruo e più attinente valore, ha tenuto conto delle condizioni dell'immobile abitativo e delle sue caratteristiche generali, delle caratteristiche della zona semi centrale del Comune, le ottime condizioni dell'appartamento e discrete della cantina. Sono state considerate le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, ed inoltre le valutazioni attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, I semestre 2023, che prevede il valore minimo di Euro/mq. 660,00 e massimo di Euro/mq. 900,00.

Il CTU ha considerato congruo prendere a riferimento il valore massimo di Euro/mq. 900,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	
Bene N. 1 - Appartamento Ceccano (FR) VIA DEL BOSCHETTO N. 46, Piano 2 e Terra	138,72 mq	900,00 €/mq	€ 124.848,00	100,00%	€ 124.848,00	
Valore di stima approssimato:					€ 124.840,00	

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N. 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR), in VIA DEL BOSCHETTO N. 46, Piano 2 e T. Trattasi di un appartamento al Piano 2 con una cantina al Piano Terra di un fabbricato residenziale ex IACP (ex case Gescal), ubicato in Via Del Boschetto n. 46, nella parte medio alta del Comune di Ceccano (FR). E' individuato in Catasto al Foglio 64 Particella 122 SUB. 3 (Allegato 4). L'intero fabbricato è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale il 21.04.1967, ed è stato regolarmente costruito dall'I.A.C.P. (ex GESCAL) con Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili Prot. 3427 (Pratica 73) del 02.03.1968 (Allegato 6-B); verifiche dei conglomerati cementizi con provvedimenti Prefettizi del 23.07.1969 e 07.04.1971 viste le norme di riferimento in quel periodo. Dai sopralluoghi effettuati il 14 e 21 novembre 2023 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Eleonora Marcoccia, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 4, planimetrie dei rilievi Allegato 5-A e foto Allegato 5-B):

 - Appartamento al Piano 2 (altezza interna m. 2,93) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 130,35 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 107,10, oltre a un balcone s.u. mq. 2,90 ed una veranda con s.u. mq. 4,50. La zona giorno è costituita da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio e veranda (balcone chiuso con profilo metallico); la zona notte è costituita da disimpegno, bagno 1, letti 2 e 3 e letto 1 con spogliatoio e bagno 2 esclusivi. I pavimenti della zona giorno sono in ceramica ed una piccola parte del soggiorno in parquet, mentre quelli della zona notte sono in parquet, e in ceramica i bagni come anche il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina. Le finestre sono in pvc con avvolgibili in plastica; le porte sono in legno; il portone d'ingresso è blindato; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti esterne del fabbricato sono parte intonacate e tinteggiate e parte sono con con paramento murario a cortina. È ovviamente fornito di impianto elettrico e citofonico, ed impianto idrico e fognario, con impianto termico autonomo con caldaia esterna posto sulla veranda del balcone 1.
 - Cantina al Piano Terra (altezza interna m. 2,55) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 10,00 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 8,60; il pavimento è in ceramica, la porta d'ingresso e la finestra sono in legno; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, ed è presente l'impianto elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 122, Sub. 3, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella Zona Omogenea P.E.E.P Art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2478 del 07.04.1993 (pubblicato sul B.U.R. n. 22 del 10.08.1993).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - VALORE DI PERIZIA EURO € 124.840,00.

Bene N. 1 - Appartamento

Ubicazione:	Ceccano (FR) VIA DEL BOSCHETTO N. 46, Piano 2 e Terra.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 122, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	138,72 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in ottime condizioni, visti i recenti lavori di manutenzione; la cantina è in uno stato discreto dato il tipo di utilizzo.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento al Piano 2 con una cantina al Piano Terra di un fabbricato residenziale ex IACP (ex case Gescal), ubicato in Via Del Boschetto n. 46, nella parte medio alta del Comune di Ceccano (FR). E' individuato in Catasto al Foglio 64 Particella 122 SUB. 3. L'intero fabbricato è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale il 21.04.1967, ed è stato regolarmente costruito dall'I.A.C.P. (ex GESCAL) con Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili Prot. 3427 (Pratica 73) del 02.03.1968. Dai sopralluoghi effettuati il 14 e 21 novembre 2023, unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Eleonora Marcoccia, risulta la consistenza edilizia sotto specificata:</p> <p>- Appartamento al Piano 2 (altezza interna m. 2,93) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 130,35 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 107,10, oltre a un balcone s.u. mq. 2,90 ed una veranda con s.u. mq. 4,50. La zona giorno è costituita da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio e veranda (balcone chiuso con profilo metallico); la zona notte è costituita da disimpegno, bagno 1, letti 2 e 3 e letto 1 con spogliatoio e bagno 2 esclusivi. I pavimenti della zona giorno sono in ceramica ed una piccola parte del soggiorno in parquet, mentre quelli della zona notte sono in parquet, e in ceramica i bagni come anche il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina. Le finestre sono in pvc con avvolgibili in plastica; le porte sono in legno; il portone d'ingresso è blindato; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti esterne del fabbricato sono parte intonacate e tinteggiate e parte sono con con paramento murario a cortina. È ovviamente fornito di impianto elettrico e citofonico, ed impianto idrico e fognario, con impianto termico autonomo con caldaia esterna posto sulla veranda del balcone 1.</p> <p>- Cantina al Piano Terra (altezza interna m. 2,55) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 10,00 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 8,60; il pavimento è in ceramica, la porta d'ingresso e la finestra sono in legno; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, ed è presente l'impianto elettrico.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento esecutato è occupato dalla P.D.E.		



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 2

- **Bene N. 2** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR), VIA FABRATERIA VETUS 4/B, Piano T. Trattasi di locale commerciale al Piano Terra di un fabbricato commerciale e direzionale ubicato in Via Fabrateria Vetus n. 4/B, nella parte medio alta del Comune di Ceccano (FR), individuato in Catasto al Foglio 15 Particella 1416 (ex 1265) SUB. 5 (Allegato 9). Dai sopralluoghi effettuati il 14 e 21 novembre 2023 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocata Eleonora Marcoccia, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 9, planimetrie dei rilievi Allegato 10-A e foto Allegato 10-B):
 - locale commerciale (altezza interna m. 3,00) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 98,90 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 90,35, ed è costituita da un ampio locale commerciale, disimpegno, laboratorio, ufficio, disimpegno, bagno, ripostiglio. I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti gli ambienti, il rivestimento dei due bagni sono in gres porcellanato; le finestre sono in alluminio, le porte sono in legno, le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, al soffitto c'è un controsoffitto; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. I locali sono forniti di impianto elettrico, impianto idrico e fognario, con impianto split e pompa di calore per la climatizzazione.Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1416, Sub. 5, Categoria C1.

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

Valore di stima del bene: € 143.405,00 approssimato 143.400,00.

Per la valutazione della Proprietà immobiliare eseguita, e cioè locali commerciali al P.T., per attribuire un congruo e più attinente valore, ha tenuto conto delle ottime condizioni dell'immobile eseguito, delle sue caratteristiche come anche di quelle generali del fabbricato dove è ubicato; ma anche delle caratteristiche della zona semi centrale del Comune.

Sono state considerate le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, e le valutazioni attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, I semestre 2023, che prevede per negozi il valore minimo di Euro/mq. 1.000,00 e massimo di Euro/mq. 1.450,00.

Il CTU visto l'ottimo stato sia dei locali eseguiti che del fabbricato dove sono ubicati, ha considerato congruo prendere a riferimento il valore massimo di Euro/mq. 1.450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 2 - Locale commerciale Ceccano (FR) VIA FABRATERIA VETUS 4/B, Piano Terra	98,90 mq	1.450,00 €/mq	€ 143.405,00	100,00%	€ 143.405,00
Valore di stima approssimato:					€ 143.400,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- Bene N. 2** - Locale commerciale ubicato a Ceccano (FR), VIA FABRATERIA VETUS 4/B, Piano T. Trattasi di locale commerciale al Piano Terra di un fabbricato commerciale e residenziale ubicato in Via Fabrateria Vetus n. 4/B, nella parte medio alta del Comune di Ceccano (FR); è individuato in Catasto al Foglio 15 Particella 1416 (ex 1265) SUB. 5 (Allegato 9). Dai sopralluoghi effettuati il 14 e 21 novembre 2023 (Allegato 1 verbale e Allegato 2 comunicazioni), unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Eleonora Marcoccia, risulta la consistenza edilizia sotto specificata (planimetrie Catastali Allegati 9, planimetrie dei rilievi Allegato 10-A e foto Allegato 10-B): locale commerciale (altezza interna m. 3,00) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 98,90 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 90,35, ed è costituita da un ampio locale commerciale, disimpegno, laboratorio, ufficio, disimpegno, bagno, ripostiglio. I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti gli ambienti, il rivestimento dei due bagni sono in gres porcellanato; le finestre sono in alluminio, le porte sono in legno, le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, al soffitto c'è un controsoffitto; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. I locali sono forniti di impianto elettrico, impianto idrico e fognario, con impianto split e pompa di calore per la climatizzazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1416, Sub. 5, Categoria C1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella Zona Omogenea Servizi "F" Art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2478 del 07.04.1993 (pubblicato sul B.U.R. n. 22 del 10.08.1993).

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - VALORE DI PERIZIA EURO € 143.400,00.

Bene N. 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ceccano (FR) VIA FABRATERIA VETUS 4/B, Piano Terra.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1416, Sub. 5, Categoria C1	Superficie	98,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei locali commerciali è ottimo.		
Descrizione:	Trattasi di locale commerciale al Piano Terra di un fabbricato commerciale e residenziale ubicato in Via Fabrateria Vetus n. 4/B, nella parte medio alta del Comune di Ceccano (FR); è individuato in Catasto al Foglio 15 Particella 1416 (ex 1265) SUB. 5. Dai sopralluoghi effettuati il 14 e 21 novembre 2023, unitamente al Custode incaricato l'Avvocato Eleonora Marcoccia, risulta la consistenza edilizia sotto specificata: - locale commerciale (altezza interna m. 3,00) della Superficie Lorda (S.L.) di circa mq. 98,90 e Superficie Utile (S.U.) di circa mq. 90,35, ed è costituita da un ampio locale commerciale, disimpegno, laboratorio, ufficio, disimpegno, bagno, ripostiglio. I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti gli ambienti, il rivestimento dei due bagni sono in gres porcellanato; le finestre sono in alluminio, le porte sono in legno, le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, al soffitto c'è un controsoffitto; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. I locali sono forniti di impianto elettrico, impianto idrico e fognario, con impianto split e pompa di calore per la climatizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



La P.D.E. non ha ritirato all'Ufficio Postale la Perizia con gli Allegati, inviata con pacco raccomandata il 27.02.2024 n. R20014507115-3, e che è ritornata al CTU in data 05.04.2024 (Allegato 14).

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 09 aprile 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Architetto Paolo Venditti



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - ALL_1. VERBALE SOPRALLUOGHI (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 2 - ALL_2. COMUNICAZIONI (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 3 - ALL_3. Comunicazioni/ricieste/provvedimenti con G.E. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 4 - ALL_4. Visure e schede catastali - MAPPA Vegis FG. 64 PARTIC. 122, planimetria SUB. 3 e visura (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 5 - ALL_5-A. Planimetrie dei rilievi appartamento e cantina SUB 3 FG 64 (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 6 - ALL_5-B. Foto dei rilievi appartamento e cantina SUB. 3 FG 64 (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 7 - ALL_6-A. Accesso agli atti nel Comune di Ceccano (SUE e SUAP) per i beni eseguiti (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 8 - ALL_6-B. Stralcio dei documenti in Comune per costruzione 1968 del fabbricato Partic. 122 FG 64. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 9 - ALL_6-C. Stralcio dei documenti in Comune per variazione interna 2007 dell'appartamento SUB. 3 Partic. 122 FG 64. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 10 - ALL_7-A. Atto di provenienza, Trasc. Form. 2182 del 01/03/1985 di Atto acquisto appartamento e cantina SUB. 5 Partic. 122 FG 64. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 11 - ALL_7-B. Atto di provenienza, Trasc. Form. 4226 del 03/03/2007 della Successione 09/11/2006. (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 12 - ALL_7-C. Atto di provenienza, Trasc. Form. 18672 del 15/12/2006 di Atto acquisto appartamento e cantina SUB. 5 Partic. 122 FG 64. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 13 - ALL_7-D. Atto di provenienza, Trasc. Form. 6077 del 14/05/2015 dell'accettaz. tacita eredità del 12/05/2015. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 14 - ALL_8-A. Iscriz. Ipoteca Vol. a Garanzia mutuo 12/05/2015. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 15 - ALL_8-B. Trasc. Form. 14272 del 06/10/2023 dell'Atto Pignoramento Immobiliare di appartamento e cantina SUB. 5 Partic. 122 FG 64 e loc. comm. Sub. 5 Partic. 1416 FG 15. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 16 - ALL_9. Visure e schede catastali, MAPPA Vegis FG 15 PARTIC. 1416, Elaborato Planimetrico, planimetria SUB. 5 e visure. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 17 - ALL_10-A. Planimetria dei rilievi del sopralluogo dei Locali Commerciali SUB. 5 Partic. 1416 FG 15. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 18 - ALL_10-B. Foto dei rilievi del sopralluogo dei Locali Commerciali SUB. 5 Partic. 1416 FG 15. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 19 - ALL_11-A. stralcio documenti in Comune costruzione fabbricato Partic. 1416 FG 15. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 20 - ALL_11-B. docum. pratica edilizia dep. in Comune per lavori e variat. int. loc. comm. SUB. 5 Partic. 1416 FG 15. (Aggiornamento al 23/02/2024)



- ✓ N° 21 - ALL_12-A. Atto di provenienza, Trascr. Form. 5666 del 16/05/2003 di Atto acquisto terreno Partic. 1265 FG 15. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 22 - ALL_12-C. Atto di provenienza, Iscriz. Form. 1823 del 17/06/2011 di Ipoteca Vol. a Garanzia mutuo 16/06/2011. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 23 - ALL_12-C. Atto di provenienza, Annotazione Form. 112 del 18/01/2013 per Frazionamento in quota 11/01/2013. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 24 - ALL_12-D. Atto di provenienza, Trascriz. Form. 6076 del 14/05/2024 dell'Atto di compravendita 12/05/2015 dei locali commerciali SUB. 5 Partic. 1416 FG 15. (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 25 - ALL_13. Comunicazioni/ricieste/risposte con ATER di Frosinone (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 26 - ALL_14. Ritorno al CTU della Perizia ed allegati inviati alla P.D.E. (Aggiornamento al 09/04/2024).

