

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

---

**SOMMARIO**


---

Incarico .....	7
Premessa.....	7
Lotto 1 .....	8
Descrizione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 930 assorbita da strada).....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 931 assorbita da strada).....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	11
Titolarità.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 930 assorbita da strada).....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 931 assorbita da strada).....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	13
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	13
Confini .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	14
Consistenza .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	16
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	17
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	17

Dati Catastali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 930 assorbita da strada).....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 931 assorbita da strada).....	19
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	20
Precisazioni.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	20
Stato conservativo.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	22
Parti Comuni.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	23
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	23
Stato di occupazione.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 930 assorbita da strada).....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 931 assorbita da strada).....	23
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	24
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	26

Formalità pregiudizievoli.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	28
Normativa urbanistica.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	29
Regolarità edilizia.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	32
Lotto 2 .....	33
Descrizione.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	34
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	35
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	35
Titolarità.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	35
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	36
Confini .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	36
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	36
Consistenza .....	37
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	37
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	37
Cronistoria Dati Catastali .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	38

<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	38
Dati Catastali.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	39
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	40
Precisazioni .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	41
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	41
Stato conservativo .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	42
Parti Comuni.....	42
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	43
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	43
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	43
Stato di occupazione.....	44
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	44
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	44
Provenienze Ventennali .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	44
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	45
Formalità pregiudizievoli.....	46
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	46
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	47
Normativa urbanistica .....	47
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	47
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	47
Regolarità edilizia.....	48

---

<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	48
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	50
Vincoli od oneri condominiali .....	52
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	52
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	52
Stima / Formazione lotti.....	53
<b>Lotto 1</b> .....	53
<b>Lotto 2</b> .....	57
Riepilogo bando d'asta .....	62
<b>Lotto 1</b> .....	62
<b>Lotto 2</b> .....	63
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2019 del R.G.E.....	65
<b>Lotto 1</b> .....	65
<b>Lotto 2</b> .....	66
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	68
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1.....	68
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37.....	68
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40.....	69
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1 .....	69
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949).....	70

---

## INCARICO

---

All'udienza del 17/07/2019, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it), PEC [antonino.quaranta@ingpec.eu](mailto:antonino.quaranta@ingpec.eu), Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 930 assorbita da strada)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 931 assorbita da strada)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949)

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 930 assorbita da strada)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 931 assorbita da strada)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

Porzione di villa sita nel comune di Ceccano(FR) in via Colle Pirolo, 158 identificata in catasto al fg. 37 part. 746 sub.5, categoria A/2 costituita da n°10 vani.

La porzione di immobile si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, a piano terra è costituito da n° 3 camere da letto, n° 2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, disimpegno e balconi, a piano primo è costituito da n°3 vani oltre disimpegno, servizio wc e balcone, La porzione di villa gode di una corte esclusiva sulla quale insiste una piscina, un piccolo porticato con sottostanti servizi igienici e locale tecnico ed una struttura in muratura adibita a garage. Tutte le opere realizzate sulla corte esclusiva risultano non regolamentari urbanisticamente. L'immobile è sito a circa 10,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano.

L'accesso all'immobile avviene da via colle Pirolo attraversando una parte del sub.4 (b.c.n.c.) non pignorato, pertanto si può ritenere che il bene pignorato sia intercluso con accesso dal passo carrabile attuale, per accedere alla porzione di fabbricato bisogna effettuare nuovo accesso da corte esclusiva che costeggia via Colle Pirolo, mentre una parte della corte, dove sono stati realizzati i garage in muratura senza titolo abilitativo, resterebbe priva di accesso carrabile in quanto l'accesso da strada è al di sotto dei 2 meri, pertanto si consiglia al creditore precedente di estendere il pignoramento al sub. 4 (b.c.n.c.) (Vedasi elaborato planimetrico allegato 2).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **Accesso all'immobile**

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/08/2019 alle ore 15:30, in Ceccano via Colle Pirolo, n°6, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 08/08/2019 è convenuto il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato. Il C.T.U. in presenza del custode, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 (PART. 930 ASSORBITA DA STRADA)**

---

Particella di terreno agricola identificata al catasto terreni al fg. 37 del comune di Ceccano part. 930 di consistenza 10 centiare, tale particella è stata generata da frazionamento avvenuto in data 13/11/2001 per esproprio del terreno da parte del comune per allargamento della strada via Colle Pirolo pertanto tale particella non è più di proprietà dell'esecutato che non ne detiene nemmeno il possesso in quanto assorbita dalla strada, pertanto non verrà considerata nella stima dei beni pignorati.

Tale particella di terreno è adiacente alla part. 746 del bene n.1, posta su lato strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 (PART. 931 ASSORBITA DA STRADA)**

---

Particella di terreno agricola identificata al catasto terreni al fg. 37 del comune di Ceccano part. 931 di consistenza 5 centiare, tale particella è stata generata da frazionamento avvenuto in data 13/11/2001 per esproprio del terreno da parte del comune per allargamento della strada via Colle Pirolo pertanto tale particella non è più di proprietà dell'esecutato che non ne detiene nemmeno il possesso in quanto assorbita dalla strada, pertanto non verrà considerata nella stima dei beni pignorati.

Tale particella è sita in adiacenza alla particella n°746 che identifica il bene n.1

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

---

Terreno agricolo identificato al catasto terreni del comune di Ceccano al fg. 37 part. 828 della consistenza di circa 30 are. Ricadente in zona Agricola "E" normale del PRG del comune di Ceccano, con accesso da via San Francesco D'Assisi. L'immobile è sito a circa 9,50 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,0 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**Accesso all'immobile**

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/08/2019 alle ore 15:30, in Ceccano via Colle Pirolo, n°6, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 08/08/2019 è convenuta il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato. Il C.T.U. in presenza del custode, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'appezzamento di terreno ed allo scatto di alcune foto. (allegato n°3).

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

---

Terreno agricolo identificato al catasto terreni del comune di Ceccano al fg. 40 part. 850 della consistenza di circa 875,00 mq. Ricadente in zona Agricola "CE" comprensori agricoli residenziali del PRG del comune di Ceccano, con accesso da via San Francesco D'Assisi. L'immobile è sito a circa 9,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano.

Ricade in zona "CE" Comprensori agricoli residenziali del PRG del comune di Ceccano, in cui è richiesto come lotto minimo per l'edificazione una superficie totale di 10 ettari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**Accesso all'immobile**

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/08/2019 alle ore 15:30, in Ceccano via Colle Pirolo, n°6, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 08/08/2019 è convenuta il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato. Il C.T.U. in presenza del custode, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

---

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

Assenza della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

---

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

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

---

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

---

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 20/02/2020 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Ceccano, in data 20/10/2020 l'ufficio dello stato civile del comune di Ceccano rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ceccano (FR) in data 16/03/1976, ha contratto matrimonio il 24/07/2010 nel comune di Ceccano (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Ceccano (FR) il 26/09/1974.

**Annotazioni:**

All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. Successivamente con provvedimento del Tribunale di Frosinone in data 18/12/2019 n° 2624/2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 (PART. 930 ASSORBITA DA STRADA)**

---

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

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

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

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

**N.B.** Anche se la particella di terreno risulta intestata per la quota pari ad 1/2 all'esecutato, tale particella è stata assorbita dalla strada per esproprio effettuato dal comune per allargamento della strada via Colle Pirolo. Risulta ancora intestata all'esecutato in quanto l'amministrazione comunale non ha effettuato le vulture catastali.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 (PART. 931 ASSORBITA DA STRADA)**

---

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

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

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

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

**N.B.** Anche se la particella di terreno risulta intestata per la quota pari ad 1/2 all'esecutato, tale particella è stata assorbita dalla strada per esproprio effettuato dal comune per allargamento della strada via Colle Pirolo. Risulta ancora intestata all'esecutato in quanto l'amministrazione comunale non ha effettuato le volture catastali.

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART.  
828 FG. 37**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 20/02/2020 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Ceccano, in data 20/10/2020 l'ufficio dello stato civile del comune di Ceccano rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ceccano (FR) in data 16/03/1976, ha contratto matrimonio il 24/07/2010 nel comune di Ceccano (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Ceccano (FR) il 26/09/1974.

**Annotazioni:**

All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. Successivamente con provvedimento del Tribunale di Frosinone in data 18/12/2019 n° 2624/2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART.  
850 FG.40**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1

La porzione di immobile con corte esclusiva, identificato al n.c.e.u. al fg. 37 part. 746 sub. 5, confina con la part. 746 sub.6 di proprietà del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porzione di immobile al piano sottostante, la corte esclusiva sempre identificata con il sub. 5, confina con via Colle Pirolo, con la part. 933 di proprietà del sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. 179 di proprietà del sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la particella 746 sub.4 (b.c.n.c. - ai sub. 5 e 6), salvo altri.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37

L'appezzamento di terreno bene n°4, identificata dalla part. 828 al fg.37, confina con la particella n°829 di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la particella n°615 di proprietà dei sig.ri\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con via San Francesco D'assisi, salvo altri.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40

L'appezzamento di terreno bene n°5, identificato dalla part. 850 al fg.40, confina con la particella n°849 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la particella n°41 di proprietà dei sig.ri #Parente Emiliano e Parente Gianluca#, con via San Francesco D'assisi, salvo altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	133,90 mq	151,40 mq	1,00	151,40 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto p.t.	41,00 mq	41,00 mq	0,25	10,25 mq	0,00 m	T
Locale di deposito piano I°	83,70 mq	103,70 mq	0,33	34,22 mq	0,00 m	
Balcone scoperto (piano primo)	7,70 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	
Corte esclusiva al sub.5 (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva al sub.5 oltre i 25 mq	920,00 mq	920,00 mq	0,01	9,20 mq	0,00 m	T

Piscina su corte esclusiva	67,00 mq	67,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Gazebo su corte esclusiva	5,00 mq	7,30 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
Servizi wc + locale tecnico	5,00 mq	7,30 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	S1
Garage su corte esclusiva	31,70 mq	36,40 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>209,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>209,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### L'abitazione si sviluppa su due piani così suddivisa:

#### Piano terra

- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 37,30 mq ;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 11,00 mq;
- n°3 camere da letto aventi superfici nette di(20,10+11,10+19,70)= 50,90 mq ;
- n°2 servizi (bagni) aventi superfici nette di(6,00+7,30)= 13,30 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di 10,70 mq;
- n°3 balconi aventi sup. di (19,57+14,75+20,00)=54,30 mq;
- n°1 corte esclusiva di circa 945 mq.

#### Piano primo

- n°3 locali deposito aventi superfici nette di circa (14,10+26,30+21,20)=61,60 mq ;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di circa 15,50 mq;
- n°1 servizio wc avente superficie netta di circa 6,60 mq;
- n°1 balcone avente superficie netta di circa 7,70 mq;

**N.B.** Sulla corte esclusiva della porzione di fabbricato identificata con il sub.5 sono state realizzate le seguenti strutture:

- Piscina interrata in cemento armato della dimensione di circa 67,80 mq;
- Gazebo con sottostanti servizi igienici avente superficie lorda di circa 7,30 mq;
- Garage/depositi avente superficie lorda di circa 36,40 mq;

tali strutture (gazebo e garage risultano essere stati realizzati senza titolo edilizio (abusivi), mentre la piscina risulta autorizzata con condizione di distanza regolamentare da via Colle Piloro, cioè a 20,00 m di distanza, quest'ultima è stata realizzata a circa 5,70 m dalla strada pertanto è da ritenersi abusiva.

L'accesso al fabbricato che avviene da via Colle Piloro attraverso cancello in ferro, per accedere al bene oggetto di pignoramento bisogna attraversare una piccola parte del sub. 4 b.c.n.c. (ai sub. 5(pignorato) e 6(di altra ditta)) non pignorato e cointestato all'esecutato per 1/2, pertanto per accedere al bene pignorato bisogna estendere il pignoramento anche al sub. 4 (vedasi elaborato planimetrico allegato n°2).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3000,00 mq	3000,00 mq	1,00	3000,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3000,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3000,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	875,00 mq	875,00 mq	1,00	875,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>875,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>875,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 09/06/1982	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 174 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 28 30
Dal 09/06/1982 al 13/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 746 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 28 30
Dal 30/06/1987 al 19/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 746, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4

Dal 24/12/2006 al 17/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 746, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 668,81 Piano T-1
Dal 17/05/2012 al 14/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 746, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 Rendita € 955,45 Piano T-1
Dal 14/12/2012 al 10/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 746, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 Superficie catastale 257 mq Rendita € 955,45 Piano T-1

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1996 al 25/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 828 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 30 00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 6,20

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1996 al 20/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 850 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 75 Reddito dominicale € 21,69 Reddito agrario € 16,49

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	746	5		A2	4	10	257 mq	955,45 €	T-1	

**Corrispondenza catastale****Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.**

Confrontando la planimetria catastale del 2012 (allegato n°2, lotto n°1) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°6.1 e 6.2, ecc, lotto n°1) non si riscontrano difformità adibito ad abitazione, mentre non risultano presenti la piscina, il gazebo ed il garage, rappresentati nella planimetria stato di fatto all'allegato n°6 planimetria 6.7. Tali immobili non sono stati oggetto di accatastamento in quanto privi di titoli abilitativi, pertanto da demolire.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Da accesso agli atti presso il comune di Ceccano è risultato che per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata concessione edilizia n°1246 del 26/06/1982, pratica edilizia n°143 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di fabbricato agricolo su unico piano fuori terra con struttura in muratura (vedasi allegato n°8 accesso agli atti - documentazione urbanistica).

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di depositi e magazzini per uso agricolo per una superficie di circa 80 mq comprensivo di porticato. Successivamente il fabbricato viene realizzato in modo difforme da quanto autorizzato con dimensioni maggiori e su 4 livelli, vedasi planimetria stato di fatto 6.1, 6.4 ecc.

Per tale difformità è stata presentata richiesta di condono edilizio ai sensi del D.L. 47/85 (domanda n°1962/C/85) da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n°1322/S in data 19/05/2001.

Da confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato con sanatoria edilizia rilasciata nel 2001 sono emerse alcune difformità consistenti nel:

- trasformazione del fabbricato da unica unità abitativa a due unità abitative (inizialmente sub.2 e 3 attuali sub.5 e 6, con abbattimento della scala interna a piano terra e realizzazione del servizio wc (vedasi planimetria di confronto - allegato 6 planimetria 6.3)
- abbattimento di alcune scale esterne al fabbricato;
- cambio di destinazione d'uso di un vano, da ripostiglio a letto;
- realizzazione di piscina su corte esclusiva ma difforme da progetto in quanto non rispetta la distanza dei 20 mt dalla strada;
- realizzazione di gazebo su due piani, S1 e T
- realizzazione di locale garage su porzione di corte esclusiva interclusa al passo carrabile in quanto da strada comunale l'accesso è inferiore ai due metri, se non viene esteso il pignoramento alla corte comune (b.c.n.c. - sub. 4).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 (PART. 930 ASSORBITA DA STRADA)**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	930				Seminativo arborato	3	00 00 10 mq	0,02 €	0,02 €	

**Corrispondenza catastale**

Tale particella di terreno non è di proprietà dell'esecutato in quanto espropriata dal comune di Ceccano per allargamento della strada.

Necessita di voltura catastale a carico del Comune che l'ha espropriata.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 (PART. 931 ASSORBITA DA STRADA)**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	931				Seminativo arborato	3	00 00 05 mq	0,01 €	0,01 €	

**Corrispondenza catastale**

Tale particella di terreno non è di proprietà dell'esecutato in quanto espropriata dal comune di Ceccano per allargamento della strada.

Necessita di voltura catastale a carico del Comune che l'ha espropriata.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
37	828				Seminativo arborato	3	00 30 00 mq	6,97 €	6,2 €	

**Corrispondenza catastale**

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

**Corrispondenza tra qualità di coltura indicata in catasto e quella di fatto.**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella dello stato di fatto.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
40	850				Orto irriguo	2	00 08 75 mq	21,69 €	16,49 €	

**Corrispondenza catastale**

Corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente

Il terreno nel giorno del sopralluogo risultava in stato di abbandono.

**PRECISAZIONI****BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

L'accesso al fabbricato che avviene da via Colle Piloro attraverso cancello in ferro, per accedere al bene oggetto di pignoramento bisogna attraversare una piccola parte del sub. 4 b.c.n.c. (ai sub. 5 (pignorato) e 6 (di altra ditta)) non pignorato e cointestato all'esecutato per 1/2, pertanto per accedere al bene pignorato bisogna estendere il pignoramento anche al sub. 4 (vedasi elaborato planimetrico allegato n°2). Oppure come visibile da elaborato planimetrico realizzare un nuovo accesso sulla recinzione per accedere al fabbricato sul lato della piscina mentre l'altra parte della corte (dove è stato realizzato il locale garage/deposito, resterebbe intercluso

al passaggio con auto o altri mezzi in quanto l'accesso diretto dalla strada risulta essere inferiore ai due metri.

Da accesso agli atti presso il comune di Ceccano è risultato che per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata concessione edilizia n°1246 del 26/06/1982, pratica edilizia n°143 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di fabbricato agricolo su unico piano fuori terra con struttura in muratura (vedasi allegato n°8 accesso agli atti - documentazione urbanistica).

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di depositi e magazzini per uso agricolo per una superficie di circa 80 mq comprensivo di porticato. Successivamente il fabbricato viene realizzato in modo difforme da quanto autorizzato con dimensioni maggiori e su 4 livelli, vedasi planimetria stato di fatto 6.1, 6.4 ecc.

Per tale difformità è stata presentata richiesta di condono edilizio ai sensi del D.L. 47/85 (domanda n°1962/C/85) da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n°1322/S in data 19/05/2001.

*Da confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato con sanatoria edilizia rilasciata nel 2001 sono emerse alcune difformità consistenti nel:*

- trasformazione del fabbricato da unica unità abitativa a due unità abitative (inizialmente sub.2 e 3 attuali sub.5 e 6, con abbattimento della scala interna a piano terra e realizzazione del servizio wc (vedasi planimetria di confronto - allegato 6 planimetria 6.3)
- abbattimento di alcune scale esterne al fabbricato;
- cambio di destinazione d'uso di un vano, da ripostiglio a letto;
- realizzazione di piscina su corte esclusiva ma difforme da progetto in quanto non rispetta la distanza dei 20 mt dalla strada;
- realizzazione di gazebo su due piani, S1 e T
- realizzazione di locale garage su corte esclusiva intercluso al passaggio con auto o altri mezzi in quanto l'accesso diretto dalla strada risulta essere inferiore ai due metri in quanto non pignorato la quota parte del bene comune non censibile.

#### **Note**

In riferimento alle provenienze dei beni pignorati sono stati allegati i testamenti olografi pubblicati dai notai e le trascrizioni delle successioni.

Non sono state rinvenute le accettazioni tacite delle eredità pertanto sono da produrre a carico del creditore precedente.

## **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

L'immobile realizzato negli anni 1980-1983 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore rosa antico.

Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è parte in granito (zona giorno) e parte in parquet (zona notte), le finestre in legno con doppio vetro, le porte interne in legno massello.

L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio.

L'accesso al fabbricato avviene da via Colle Pirolo attraverso cancello in ferro che da accesso alla corte comune del fabbricato (b.c.n.c. - sub.4, non pignorato), accedendo al fabbricato tramite portone in legno, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°1).

E' presente recinzione in muratura lungo il perimetro della corte di tutto il fabbricato (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n° 1).

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

---

La particella di terreno n°828 risulta essere coltivata a seminativo.

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

---

L'appezzamento di terreno il giorno del sopralluogo risultava essere in stato di abbandono, cioè non coltivato ad ortaggi.

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

---

L'accesso all'abitazione pignorata, posto al piano terra del fabbricato, avviene da strada comunale via Colle Pirolo n°6, attraverso cancello in ferro, attraversando una parte della corte esterna identificata con il sub.4 (b.c.n.c. ai sub. 5 e 6) non pignorato, attraversando poi corte esclusiva identificata con il sub.5 ed accedendo tramite portone in legno posto al piano terra.

**N.B.** L'accesso al fabbricato avviene da via Colle Pirolo tramite cancello in ferro e viene rappresentato dal sub.4 (b.c.n.c. ai sub. 5 e 6) non pignorato, pertanto i beni pignorati identificati al lotto n°1, possono considerarsi interclusi. Considerato che una parte della corte esclusiva fiancheggia via Colle Pirolo, può essere realizzato nuovo accesso su lato piscina per accedere al fabbricato, mentre un'altra parte della corte esclusiva resterà con passaggio inferiore ai 2 metri se non si estende il pignoramento al sub. 4.

Le porzioni di immobili identificate con il sub. 5 e 6, accedono dallo stesso ingresso carrabile. Non risultano parti comuni sulla particella 746 sub.5 (porzione di immobile pignorata).

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

---

Non risultano parti comuni sulla particella di terreno 828.

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

---

Sulla particella di terreno n.850 non risultano parti comuni.

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

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

---

Sulla porzione di immobile pignorata non gravano né servitù, né censo, né livelli e né usi civici.

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

---

Sulla particella 828 non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

---

Sulla particella di terreno pignorata n.850 non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

---

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

---

La struttura portante del fabbricato è in muratura realizzata in blocchi squadri di tufo.

Il fabbricato realizzato intorno al 1982-83 si sviluppa su 4 piani, due sottostrada (non pignorati, di altra ditta e due fuori terra (piano terra e primo, pignorati). I piani hanno altezza utile interna di 2,90 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento è in legno massello, le porte interne sono in legno massello, i pavimenti interni sono in granito, la zona adibita a giorno ed in parquet, la zona notte, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno massello con doppio vetro e persiane in ferro. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas con elementi radianti in alluminio. Esternamente le scale sono rivestite in marmo, granito, mentre la pavimentazione esterna (corte esclusiva) risulta essere di mattoni in cotto. Il fabbricato presenta una recinzione in muratura con ringhiera in ferro, e cancello in ferro. Anche la corte comune intorno al fabbricato identificata con il sub. 4 (b.c.n.c. ai sub. 5 e 6) risulta pavimentata con mattoni in cotto (vedasi allegato fotografico n°3).

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

---

L'abitazione, bene n°1, distinto in catasto al foglio 37 particella 746 sub 5 risulta occupato dall'esecutato " \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" e dai suoi familiari che la utilizzano come abitazione primaria.

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 (PART. 930 ASSORBITA DA STRADA)**

---

La particella di terreno è di proprietà del comune in quanto espropriata per allargamento della strada.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 (PART. 931 ASSORBITA DA STRADA)**

---

La particella di terreno è di proprietà del comune in quanto espropriata per allargamento della strada.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

L'appezzamento di terreno risulta a disposizione dell'esecutato.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

L'appezzamento di terreno risulta essere a disposizione dell'esecutato

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1982 al 19/11/2005	**** Omissis ****	<b>Donazione di Venditti Pietro a Lavinio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Seraschi Domenico	09/06/1982	43435	24948
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	06/07/1982	10984	9093
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	29/06/1982	2933	1		
Dal 19/11/2005 al 24/12/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione testamentaria in morte di Venditti Lavinio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Frosinone	17/11/2006	80	738
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	20/01/2007	1934	1325
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Frosinone	17/11/2006	80	738		
Dal 24/12/2006 al 24/12/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione testamentaria in morte di Venditti Angelino</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Ufficio del registro	24/12/2007	7/757/7	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	06/03/2009	5480	4095
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/12/2012	**** Omissis ****	<b>Divisione tra Venditti Diego e Piero</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Seraschi Pio	14/12/2012	44389	12890
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio provinciale di Frosinone	02/01/2013	21	14
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ufficio registro di Frosinone	31/12/2012	8391	11

**Note**

Sono stati allegati i testamenti olografi pubblicati dai notai e le trascrizioni delle successioni.

Non sono state rinvenute le accettazioni tacite delle eredità pertanto sono da produrre a carico del creditore precedente.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1996	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rossi Franco	29/07/1996	15903	5977
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Frosinone	05/08/1996	10861	8402
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	06/08/1996	2602	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1996 al 20/10/2021	**** Omissis ****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rossi Franco	29/07/1996	15903	5977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Perugia il 10/08/2018  
Reg. gen. 13817 - Reg. part. 1987  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 30.884,14  
Spese: € 7.503,58  
Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 01/08/2017  
N° repertorio: 1321

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 03/04/2019  
Reg. gen. 5339 - Reg. part. 4171  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 24/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Perugia il 10/08/2018  
Reg. gen. 13817 - Reg. part. 1987  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.884,14  
Spese: € 7.503,58  
Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 01/08/2017  
N° repertorio: 1321

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 29/03/2019  
Reg. gen. 5106 - Reg. part. 3985  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 24/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Perugia il 10/08/2018  
Reg. gen. 13817 - Reg. part. 1987  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.884,14  
Spese: € 7.503,58  
Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 01/08/2017  
N° repertorio: 1321

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 29/03/2019  
Reg. gen. 5106 - Reg. part. 3985  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

---

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

---

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "E" destinata ad attività agricola normale, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "Beni paesaggistici)-art 27" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" e "insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

---

L'appezzamento di terreno identificato con la particella n.828 risulta ricadente in zona "E" destinata ad attività agricola normale, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "Beni paesaggistici)-art 27" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" e "insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR

tav.A).

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

---

L'appezzamento di terreno identificato con la particella n.850 risulta ricadente in zona "CE" Comprensori agricoli residenziali, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "Beni paesaggistici)-art 27" (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

---

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ceccano è risultato che per il fabbricato oggetto di pignoramento è stata **rilasciata concessione edilizia n°1246 in data 26/06/1982** (pratica edilizia n°143/1982) con destinazione d'uso a locale agricolo.

Il progetto allegato alla concessione prevedeva la realizzazione di un locale agricolo ad unico piano fuori terra della superficie lorda di circa 71,20 mq, con annessa tettoia di 8,80 mq. In fase di realizzazione sono stati edificati quattro piani di cui due seminterrati e due fuori terra con struttura portante in muratura, vedasi allegato n°8 - accesso agli atti.

Per tale difformità il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava richiesta di concessione edilizia a sanatoria ai sensi del D.L. 47/85 (domanda n°1962/C/85) e successivamente veniva **rilasciata concessione edilizia in sanatoria n°1322/S in data 19/05/2001**.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**ABUSI RICONTRATI**

Da documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica del comune di Ceccano in riferimento al fabbricato, veniva rilasciata concessione edilizia a sanatoria nel 2001 nella quale si evidenzia che i subalterni autorizzati sono il sub. 2 e 3 rispettivamente il sub.2 per i piani terra e sottotetto (attuale sub.5 pignorato) ed il sub. 3 per i piani S1 e S2 sottostrada (attuale sub.6 non pignorato), entrambi con destinazione residenziale.

Tale concessione edilizia a sanatoria fa riferimento alle planimetrie catastali risalenti al 12/09/1985, ma allo stesso tempo gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia sono discordi con tali planimetrie in quanto nelle planimetrie catastali è presente il servizio wc al piano terra mentre nell'elaborato grafico nella stessa posizione viene rappresentata una scala che conduce al piano seminterrato S1, inoltre nell'elaborato grafico viene rappresentato un vano a destinazione ripostiglio mentre nella planimetria catastale viene riportata la

destinazione a camera da letto, oltre ad alcune porzioni di balconi non coincidenti.

Da confronto tra le planimetrie catastali del 1985 e gli elaborati grafici entrambi allegati alla concessione edilizia rilasciata nel 2001 sono emerse alcune difformità consistenti nel:

- trasformazione del fabbricato da unica unità abitativa a due unità abitative (inizialmente sub.2 e 3 attuali sub.5 e 6, con abbattimento della scala interna a piano terra e realizzazione del servizio wc (vedasi planimetria di confronto - allegato 6 planimetria 6.1-6.5)
- abbattimento di alcune scale esterne al fabbricato;
- abbattimento della scala interna e realizzazione servizio wc zona giorno, della superficie di circa 6,00 mq
- cambio di destinazione d'uso di un vano avente superficie netta di circa 11,10 mq, da ripostiglio a letto;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 contraddittoria all'evidenza rilasciata dal proprietario in cui si dichiarano entrambi i sub 2 e 3 a destinazione di prima abitazione (cioè due abitazioni accatastate entrambe come civili abitazioni sub 2 e 3 come prima abitazione) ed accettata dal comune per il calcolo degli oneri da pagare (di cui si allega in copia - allegato n°8).

Considerate tali incongruità riportate negli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria legge 47/85 rilasciata nel 2001, letta la concessione edilizia n.1322/S del 19/05/2001 nella quale viene fatto riferimento alle planimetrie catastali del 1985 fg.37 part 174 ed al NCEU fg. 37 part. 746 sub.2 e 3, il sottoscritto ritiene di considerare per buone le planimetrie catastali del 1985 considerando due unità immobiliari e non l'elaborato grafico allegato alla concessione che riporta un'unica abitazione.

*Pertanto gli abusi edilizi riscontrati sono:*

- realizzazione di alcune porzioni di balconi evidenziati con colore rosso nella planimetria 6.5
- demolizione di una tramezzatura interna al salone, evidenziata con il colore arancione;
- realizzazione di servizio wc al piano primo della superficie di circa 6,60 mq, internamente alla superficie assentita;
- realizzazione di piscina avente superficie di circa 67,80 mq, (autorizzata come cisterna) su corte esclusiva ma difforme da progetto in quanto non rispetta la distanza dei 20 mt dalla strada;
- realizzazione di gazebo avente superficie lorda di circa 7,30 mq su due piani, S1 e T (con servizi wc al piano S1).
- realizzazione di locale garage avente superficie lorda di circa 36,40 mq, su porzione di corte esclusiva (fondo intercluso).

## **SANABILITÀ DEGLI ABUSI**

Strutture su corte esclusiva:

- Piscina interrata
- gazebo su due livelli
- locale garage/deposito

-considerato la mancanza delle distanze dai confini (piscina e gazebo dalla strada, locale garage dal confine di altra ditta) ed il mancato titolo abilitativo (per gazebo e locale garage), non vi sono le condizioni necessarie per la possibilità di una sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 280/2001, viene a mancare la doppia conformità urbanistica in quanto situati in zona agricola normale "E" del PRG del comune di Ceccano, pertanto tali strutture sono da demolire, in particolar modo il gazebo ed il locale garage/deposito vanno rimossi, mentre la piscina potrebbe essere tumulata, cioè riempita con terreno.

La piscina, il gazebo ed il locale garage non possono essere sanati in quanto da accesso agli atti non è emersa alcuna richiesta di sanatoria da parte dell'esecutato e dei precedenti proprietari ai sensi della legge n.47/85 (condono del 1985), della legge n. 724/1994 (condono del 1994), della legge n.326/2003 (condono del 2004).

Considerato che gli illeciti su descritti sono stati realizzati prima del 2004 (considerato che la piscina è stata autorizzata nel 1990, ma difforme per le distanze dalla strada) considerato che alla data dell'ultimo condono, 2004, sull'immobile non gravavano formalità pregiudizievoli, l'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento

dell'immobile non può presentare richiesta di concessione a sanatoria ai sensi della legge 326/2003, in quanto a tale data (nel 2003) non esistevano già le ragioni del credito (iscrizione ipotecaria a garanzia di credito), pertanto non possono essere riaperti i termini per la presentazione della sanatoria.

abusi su fabbricato di civile abitazione:

- realizzazione di alcune porzioni di balconi evidenziate con colore rosso nella planimetria 6.5
- demolizione di una tramezzatura interna al salone, evidenziata con il colore arancione;
- realizzazione di servizio wc al piano primo della superficie di circa 6,60 mq, internamente alla superficie assentita;

In riferimento alla realizzazione di alcune porzioni di balconi, considerato che fanno superficie, considerato che l'immobile è situato in zona agricola, considerato che non può essere applicato art. 36 del D.P.R. 380/2001 per mancanza ad oggi della doppia conformità urbanistica, tali porzioni non possono essere sanate pertanto devono essere abbattute (demolite).

In riferimento all'abbattimento di tramezzature interne ed alla realizzazione del servizio wc al piano primo, tali difformità possono essere sanate con la presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria.

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi dal punto di vista urbanistico

Opere realizzate su corte esclusiva:

- Stima costi opera di tumulazione della piscina realizzata abusivamente in quanto non a distanza regolamentare dalla strada € 30/mc calcolo volume 68 mq x 2,50 m = 170 mc -----	€ 5.100,00
- Stima costi demolizione gazebo comprensivi di smaltimento e trasporto a discarica (ripristino dello stato dei luoghi) -----	€ 5.000,00
- Stima costi demolizione locale garage/deposito comprensivi di smaltimento e trasporto a discarica (ripristino dello stato dei luoghi) -----	€ 7.000,00
- Stima costi demolizione parziale dei balconi, comprensivo di oneri di smaltimento, e trasporto a discarica (sup. 17,50 mq) x € 300,00 /mq -----	€ 5.250,00
- Stima costi oneri CILA a sanatoria al comune per opere di ripristino e sanatoria delle tramezzature interne compreso il servizio wc al piano terra -----	€ 1.200,00
- Stima costi spese tecniche pratiche urbanistiche -----	€ 2.500,00
- stima costi spese per certificazione impianti-----	€ 2.450,00
<b>TOTALE SPESE -----</b>	<b>€ 28.500,00</b>

Si stima un costo totale comprensivo delle spese tecniche ed oneri per la presentazione della CILA a sanatoria, per il ripristino dello stato dei luoghi e per le spese di rimozione del gazebo, garage, tumulazione piscina, ecc (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00).

**Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato**, del fabbricato (porzione di villa), quantificabile in un importo di spesa forfettario **pari ad € 36.000,00** (Euro trentaseimila/00).

---

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

---

La porzione d'immobile con la corte esclusiva ricade nella tavola B del PTPR in "Beni paesaggistici)-art 27" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" e "insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

---

L'appezzamento di terreno identificato con la particella n.828 risulta ricadente in zona "E" destinata ad attività agricola normale, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "Beni paesaggistici)-art 27" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" e "insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

---

L'appezzamento di terreno identificato con la particella n.850 risulta ricadente in zona "CE" Comprensori agricoli residenziali, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "Beni paesaggistici)-art 27" (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

**LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

Porzione di fabbricato (appartamento) posto al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra, situato nel comune di Ceccano(FR) in via Colle Pirolo, n°1, identificata in catasto al fg.37 part. 410 sub.2, categoria A/2 costituita da n°5 vani.

La porzione di immobile pignorata si sviluppa su unico piano secondo ed è costituita da n°3 camere da letto, n°2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, n°2 disimpegni e balcone.

La porzione di fabbricato gode di una corte comune identificata con la particella n°949 che verrà descritta nel bene successivo.

L'immobile è sito a circa 9,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,0 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano.

L'accesso all'immobile avviene da via colle Pirolo, n°1, attraverso cancello in ferro e attraversando la corte comune identificata con la particella 949 (b.c.n.c.) (Vedasi elaborato planimetrico allegato 2 - lotto n°2). Per accedere all'appartamento pignorato situato al piano secondo è necessario accedervi tramite scala in muratura non identificata con subalterno a parte (come b.c.n.c.) pertanto non pignorata perchè non identificata in modo univoco, ma rappresentata nelle singole planimetrie degli appartamenti suddivise per piani. Considerato che il fabbricato è costituito da n°3 piani, nella fase di accatastamento è stata inserita la scala su ogni planimetria del piano senza creare un subalterno a parte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **Accesso all'immobile**

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/08/2019 alle ore 15:30, in Ceccano via Colle Pirolo, n°6, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 08/08/2019 è convenuta la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuaria dell'immobile ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato che hanno permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

Terreno (area urbana) costituente la corte del fabbricato identificato con la particella n°410, (bene n°6) identificata in catasto al fg. 37 part. 949, avente superficie di circa 845 mq.

Su tale corte sono stati realizzati dei locali depositi, una legnaia, una tettoia ed un fabbricato in corso di costruzione con struttura in cemento armato costituita da n°6 pilastri. Tutte le strutture realizzate sulla corte sono prive di titoli abilitativi ad eccezione di un rudere sito al di sotto della struttura in c.a. che è legittimato dall'aerofoto del 1966.

Pertanto il locale deposito, il ripostiglio, la legnaia e la tettoia vanno demoliti in quanto realizzati abusivamente e non sanabili.

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****BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

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

Assenza della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

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

Assenza della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

**TITOLARITÀ****BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 20/02/2020 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Ceccano, in data 20/10/2020 l'ufficio dello stato civile del comune di Ceccano rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ceccano (FR) in data 16/03/1976, ha contratto matrimonio il 24/07/2010 nel comune di Ceccano (FR) con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Ceccano (FR) il 26/09/1974.

**Annotazioni:**

All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni. Successivamente con provvedimento del Tribunale di Frosinone in data 18/12/2019 n° 2624/2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI****BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

L'appartamento pignorato posto al piano secondo sub.2 dell'immobile identificato con la part. 410, confina con il sub.1 (piano sottostante) di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con affaccio su via Colle Pirolo, con affaccio su corte comune identificata con la part. 949 di proprietà per 1/2 dell'esecutato e per 1/2 della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

L'area urbana (corte al fabbricato part. 410) identificata con la part. 949, confina con la part. 410 sub.1 di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la part. 732 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con via Colle Piroli, salvo altri.

**CONSISTENZA****BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	2
Veranda chiusa	7,70 mq	8,60 mq	0,95	8,17 mq	2,80 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

*L'abitazione si sviluppa su unico piano così suddiviso:*

**Piano secondo**

- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 26,00 mq ;
- n°1 cucina (ex veranda, considerata come veranda) avente superficie netta di circa 7,70 mq;
- n°3 camere da letto aventi superfici nette di  $(15,80+17,20+15,10)= 48,10$  mq ;
- n°2 servizi (bagni) aventi superfici nette di  $(2,80+6,00)= 8,80$  mq;
- n°2 disimpegni aventi superfici nette di  $(4,00+5,10)= 9,10$  mq
- n°1 ripostiglio avente superficie netta di circa 3,55 mq;
- n°1 balcone avente sup. netta di 16,00 mq;

**N.B.** la corte esterna al fabbricato identificata con la particella 949 è stata definita b.c.n.c. (ai sub. 1 e 2) ma sulla stessa insistono dei fabbricati agricoli ed altri in corso di costruzione non regolari urbanisticamente che verranno descritti successivamente (come bene singolo).

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Struttura in c.a. in corso di costruzione	47,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	3,40 m	T
area urbana comprensiva di area di sedime	845,00 mq	845,00 mq	0,05	42,25 mq	0,00 m	T
deposito abusivo	28,00 mq	28,00 mq	0,00	0,00 mq	3,25 m	T
Ripostiglio abusivo	6,00 mq	6,00 mq	0,00	0,00 mq	2,00 m	T
Legnaia abusiva	14,00 mq	14,00 mq	0,00	0,00 mq	2,00 m	T
Tettoia	35,00 mq	35,00 mq	0,00	0,00 mq	4,20 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>89,25 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>89,25 mq</b>	

Sulla particella (ente urbano) insistono le seguenti strutture su unico piano terra:

- locale deposito della superficie di circa 28,00 mq;
- ripostiglio della superficie di circa 6,00 mq;
- legnaia della superficie di circa 14,00 mq;
- tettoia della superficie di circa 35,00 mq;
- fabbricato in corso di costruzione della superficie di circa 47,00 mq
- fabbricato fatiscente costituito da n°2 vani posto al di sotto del fabbricato in corso di costruzione, con solo residui di porzioni di muri perimetrali, privo di tetto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/11/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 410, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Piano 2
Dal 29/11/1987 al 24/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 410, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 123 mq Piano 2
Dal 24/12/2006 al 10/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 410, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 284,05 Piano 2

I titolari catastali coincidono con quelli reali

### BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2001 al 14/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 949 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 08 45 Reddito dominicale € 1,96

		Reddito agrario € 1,75
Dal 14/05/2007 al 14/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 949 Categoria EU Superficie catastale 845 mq

Da verifica della documentazione reperita inerente alla particella 949 (ente urbano) è risultato che gli intestati catastali non coincidono con quelli reali.

In visura catastale riporta come unico proprietario (prima che divenisse ente urbano 14/05/2007) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto del 15/03/1985 rep. 6969 notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella realtà con tale atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dona al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fabbricato identificato al fg. 37 part. 372 (fabbricato) e parte della corte circostante identificata come porzione della part. 165 (165/a). La part. 949 proviene dal frazionamento della part. 742 per ampliamento della strada, via Colle Pileri che ha generato le part. 949 e 950 (assorbita dalla strada) a suo tempo la particella 742 proviene dal frazionamento della part. 165 che ha generato la part. 742 e part. donata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La particella 742 (attuale 949 + 950) è stata lasciata per testamento olografo del 10/08/1986 pubblicato il 28/01/2000 dal notaio Seraschi Pio rep. 22370 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutato). A sua volta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* muore il 24/12/2006 e lascia testamento olografo, pubblicato il 07/11/2007 rep. 41498 notaio Seraschi Pio, con il quale lascia a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato la nuda proprietà pari ad 1/2 della part. 949.

Pertanto la part. 949 necessita di allineamento catastale con le ultime due successioni presentate in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successivamente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e cancellazione dell'atto del 15/03/1985 rep. 6969 notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	410	2		A2	1	5	123 mq	284,05 €	2	

### Corrispondenza catastale

### Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale del 1984 (allegato n°2, lotto n°2) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°6.11 e 6.12, lotto n°2) si riscontrano difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione di un secondo servizio wc, nuove aperture su muratura portante e trasformazione della veranda in cucina. Per tali difformità non è stata presentata variazione catastale in quanto essendo la veranda una superficie non residenziale e considerato che non può essere approvata la variazione urbanistica (cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale), deve essere ripristinato lo stato dei luoghi, riferito alla veranda e poi effettuare la variazione catastale per le altre difformità.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Da accesso agli atti presso il comune di Ceccano è risultato che per il fabbricato in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, pertanto per la legittimità del fabbricato è stata acquisita aerofoto del 1966 dalla quale si evince che il fabbricato era già presente a tale data pertanto si può considerare legittimo.

Pertanto le uniche difformità riscontrabili sono quelle da confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato di fatto.

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	949			EU			845 mq				

**Corrispondenza catastale****Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.**

Da accesso alle planimetrie catastali è emerso che per la particella 949 non è presente alcuna planimetria. Da rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°4.14 e 6.15, 6.16 - lotto n°2) è emerso che su tale particella insistono le seguenti strutture:

- locale deposito della superficie di circa 28,00 mq;
- ripostiglio della superficie di circa 6,00 mq;
- legnaia della superficie di circa 14,00 mq;
- tettoia della superficie di circa 35,00 mq;
- fabbricato in corso di costruzione della superficie di circa 47,00 mq
- fabbricato fatiscente costituito da n°2 vani posto al di sotto del fabbricato in corso di costruzione, con solo residui di porzioni di muri perimetrali, privo di tetto.

Considerato che tutte le strutture sono prive di titoli abilitativi ad eccezione dei due vani in decadenza posti al di sotto del fabbricato in corso di costruzione, considerati edificati prima del 1966, non si è proceduto ad accatastare tali immobili.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ceccano è risultato che per i fabbricati presenti sulla particella 949 non è presente alcun titolo abilitativo ne richiesti e ne rilasciati, ne a nome dell'esecutato e ne a nome dei precedenti proprietari.

Pertanto il locale deposito, il ripostiglio, la legnaia, la tettoia ed il fabbricato in corso di costruzione sono privi di titoli abilitativi (abusivi), ad eccezione dei due vani posti al di sotto del fabbricato in corso di costruzione che possono essere considerati realizzati prima del 1966, così come comprovato da aerofoto dell'IGM militare di Firenze.

---

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

---

Confrontando la planimetria catastale del 1984 (allegato n°2, lotto n°2) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°6.11 e 6.12, lotto n°2) si riscontrano difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione di un secondo servizio wc, nuove aperture su muratura portante e trasformazione della veranda in cucina. Per tali difformità non è stata presentata variazione catastale in quanto essendo la veranda una superficie non residenziale e considerato che non può essere approvata la variazione urbanistica (cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale), deve essere ripristinato lo stato dei luoghi, riferito alla veranda e poi effettuare la variazione catastale per le altre difformità.

Da accesso agli atti presso il comune di Ceccano è risultato che per il fabbricato in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, pertanto per la legittimità del fabbricato è stata acquisita aerofoto del 1966 dalla quale si evince che il fabbricato era già presente a tale data pertanto si può considerare legittimo.

Pertanto le uniche difformità riscontrabili sono quelle da confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato di fatto.

**N.B.** la corte perimetrale al fabbricato identificata con la part.949 è comune ad i sub. 1 e 2, sulla quale insistono delle strutture e manufatti realizzati senza titoli abilitativi e che verranno trattati nella descrizione del prossimo bene.

#### **Note**

Negli allegati sono stati inseriti i testamenti olografi pubblicati e le trascrizioni delle successioni.

Per poter procedere alla vendita dei beni è necessaria l'accettazione tacita dell'eredità, non presente in conservatoria, pertanto il creditore precedente deve provvedere alla pubblicazione.

---

### **BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

---

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ceccano è risultato che per i fabbricati presenti sulla particella 949 non è presente alcun titolo abilitativo ne richiesti e ne rilasciati, ne a nome dell'esecutato e ne a nome dei precedenti proprietari.

Pertanto il locale deposito, il ripostiglio, la legnaia, la tettoia ed il fabbricato in corso di costruzione sono privi di titoli abilitativi (abusivi), ad eccezione dei due vani posti al di sotto del fabbricato in corso di costruzione che possono essere considerati realizzati prima del 1966, così come comprovato da aerofoto dell'IGM militare di Firenze.

#### **Note**

Negli allegati sono stati inseriti i testamenti olografi pubblicati e le trascrizioni delle successioni.

Per poter procedere alla vendita dei beni è necessaria l'accettazione tacita dell'eredità, non presente in conservatoria, pertanto il creditore precedente deve provvedere alla pubblicazione.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

---

L'immobile realizzato negli anni 60 si presenta esternamente non rifinito, le facciate sono prive di intonaco. Internamente l'appartamento si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre sono parte in alluminio con doppio vetro e parte in legno con singolo vetro, le porte interne in legno tamburato.

L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio. L'accesso al fabbricato avviene da via Colle Pirolo,1, attraverso cancello in ferro che da accesso alla corte del fabbricato part. 949 (b.c.n.c. ai sub.1 e 2 della part. 410), accedendo al fabbricato tramite portone in legno, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°2).

E' presente recinzione lungo il perimetro della corte identificata con la part. 949, realizzata sul lato strada con struttura in muratura e recinzione metallica, due lati con paletti in ferro e rete metallica (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n° 2).

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

---

Le strutture presenti sulla particella 949 sono state realizzate in epoche diverse, il locale deposito, il ripostiglio e la legnaia risalgono agli anni 70/80 e si presentano in mediocre stato conservativo;

la struttura in cemento armato in corso di costruzione con la tettoia in acciaio, risalgono agli anni 2000/2010 pertanto in buono stato conservativo. Il fabbricato costituito da due vani privo di tetto e posto al di sotto del fabbricato in corso di costruzione in c.a. è da considerarsi realizzato prima del 1966 e verte in pessimo stato conservativo.

L'accesso alla particella 949 (ente urbano) avviene da via Colle Pirolo, 1 attraverso cancello in ferro che da accesso anche al fabbricato identificato con la particella 410 sub.1 e sub.2 (quest'ultimo pignorato), la particella in questione risulta essere delimitata da recinzione costituita in muratura e maglie metalliche (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n° 2).

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

---

L'accesso all'appartamento pignorato, posto al piano secondo del fabbricato, avviene da strada comunale via Colle Pirolo, n°1, attraverso cancello in ferro, attraversando la corte esterna (b.c.n.c. ai sub. 1 e 2 ma cmq identificata con particella n. 949 e pignorata) ed accedendo tramite portone in legno posto al piano terra.

Non risultano parti comuni sulla particella 410 sub.2 (porzione di immobile pignorata) posta al piano 2.

Per accedere al piano n°2 vi è una scala in muratura, non identificata con subalterno a parte come b.c.n.c. pertanto il sottoscritto ritiene che il bene n°6 potrebbe essere intercluso in quanto le scale sono rappresentate su ogni singola planimetria dei rispettivi piani, senza essere stata rappresentata con subalterno a parte come b.c.n.c., pertanto l'appartamento gode di diritto passaggio sulle scale del piano terra e primo.

Mentre risultano parti comuni sulla part. 949 corte al fabbricato (part. 410) che verrà trattata al successivo bene.

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

---

L'accesso alla particella pignorata avviene da via Colle Pirolo, n°1, attraverso cancello in ferro, tutta l'area urbana, comprese le strutture realizzate su di essa, sono in condivisione con altre ditte di cui l'esecutato ne

detiene di diritto per 1/2 della nuda proprietà.

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

---

### **BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

---

Sul bene n°6, appartamento posto al piano 2, pignorato non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

### **BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

---

Sulla particella pignorata non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

---

Il fabbricato realizzato negli anni 1960 (antecedente al 1966) si sviluppa su 3 piani fuori terra con struttura portante in blocchi di tufo, parte squadrati e parte non squadrati. I piani hanno altezza utile interna di 2.80 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento è in legno, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono parte in alluminio con doppio vetro e parte in legno con vetro singolo, con avvolgibili. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas con elementi radianti in alluminio.

Esternamente le scale per accedervi sono state rivestite in marmo.

Il fabbricato presenta una recinzione in muratura con parte rifinita con ringhiera in ferro, e cancello in ferro verniciato. La corte intorno al fabbricato identificata con la particella 949 (b.c.n.c. ai sub. 1 e 2) risulta pavimentata con battuto di cemento (vedasi allegato fotografico n°3 - lotto 2).

### **BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

---

Sulla particella (ente urbano) insistono le seguenti strutture su unico piano terra aventi le seguenti caratteristiche costruttive:

- locale deposito della superficie di circa 28,00 mq, avente struttura portante in muratura con tetto in tegole marsigliesi, privo di solaio orizzontale di chiusura;
- ripostiglio della superficie di circa 6,00 mq, avente struttura in muratura;
- legnaia della superficie di circa 14,00 mq, avente struttura precaria e coperta con lamiera;
- tettoia della superficie di circa 35,00 mq, con struttura portante in acciaio e copertura in lamiera;
- fabbricato in corso di costruzione della superficie di circa 47,00 mq, con struttura portante in c.a. costituita da n°6 pilastri e solaio orizzontale in laterocemento oltre ai cornicioni su n°3 lati della sporgenza di 1,00 metro;
- fabbricato fatiscente costituito da n°2 vani posto al di sotto del fabbricato in corso di costruzione, con solo residui di porzioni di muri perimetrali, privo di tetto.

**STATO DI OCCUPAZIONE****BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

L'appartamento risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene l'usufrutto e lo utilizza come abitazione principale.

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

Le strutture presenti sulla particella 949 sono a disposizione dell'usufruttuaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e vengono utilizzate dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che detiene l'usufrutto sulla part. 410 sub.2, oltre che da altre ditte proprietarie.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1965 al 29/11/1987	**** Omissis ****	<b>Cessione permuta e divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cianci Mario	27/12/1965	5766	3853
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	03/05/1966	3709	3357
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ceccano	17/01/1966	61	94		
Dal 29/11/1987 al 24/12/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Venditti Pietro Testamento olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro	26/06/2007	93/748/7	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	05/11/2008	24661	16884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	09/02/2000	93	748		
Dal 24/12/2006 al 24/10/2021	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione id successione in morte di Venditti Angelino testamento olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	24/12/2007	5/757/	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	06/03/2009	5480	4095
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro	08/11/2007	5	757

**Note**

Negli allegati sono stati inseriti i testamenti olografi pubblicati e le trascrizioni delle successioni. Per poter procedere alla vendita dei beni è necessaria l'accettazione tacita dell'eredità, non presente in conservatoria, pertanto il creditore procedente deve provvedere alla pubblicazione.

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1965 al 29/11/1987	**** Omissis ****	Cessione permuta e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cianci Mario	27/12/1965	5766	3853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/05/1966	3709	3357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ceccano	17/01/1966	61	94		
Dal 29/11/1987 al 24/12/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Testamento olografo (Venditti Pietro)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	26/06/2007	93/748	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	05/11/2008	24661	16884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	09/02/2000	93	748		
Dal 24/12/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Testamento olografo (Venditti Angelino)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	24/12/2007	5/757/	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	06/03/2009	5480	4095
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ufficio del registro	08/11/2007	5	757

**Note**

Negli allegati sono stati inseriti i testamenti olografi pubblicati e le trascrizioni delle successioni. Per poter procedere alla vendita dei beni è necessaria l'accettazione tacita dell'eredità, non presente in conservatoria, pertanto il creditore procedente deve provvedere alla pubblicazione.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
 Iscritto a Perugia il 10/08/2018  
 Reg. gen. 13817 - Reg. part. 1987  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 55.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 30.884,14  
 Spese: € 7.503,58  
 Rogante: Tribunale di Perugia  
 Data: 01/08/2017  
 N° repertorio: 1321

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
 Trascritto a Frosinone il 29/03/2019  
 Reg. gen. 5106 - Reg. part. 3985  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

---

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 23/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Perugia il 10/08/2018  
Reg. gen. 13817 - Reg. part. 1987  
Quota: 1/2 nuda proprietà  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.884,14  
Spese: € 7.503,58  
Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 01/08/2017  
N° repertorio: 1321

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 29/03/2019  
Reg. gen. 5106 - Reg. part. 3985  
Quota: 1/2 nuda proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

---

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

---

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "BR" completamente in zona agricola, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate del PTPR) e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 lotto 2 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

---

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

---

L'ente urbano (area urbana) complessivamente risulta ricadente in zona "BR" completamente in zona agricola, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate del PTPR) e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 lotto 2 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

---

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

Da accesso agli atti presso il comune di Ceccano è risultato che per il fabbricato in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, non risulta alcuna pratica edilizia né a nome dell'esecutato e né a nome dei precedenti proprietari. Per dimostrare la **legittimità del fabbricato è stata acquisita aerofoto del 1966 dalla quale si evince che il fabbricato era già presente a tale data**, pertanto il fabbricato può ritenersi legittimo, vedasi allegato n°10 - stralcio aereofoto del 1966).

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

#### ***ABUSI RICONTRATI***

Considerato che presso gli archivi dell'ufficio urbanistica del comune di Ceccano non è risultata alcuna documentazione possiamo riscontrare delle difformità solo confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale del 1984 (allegato n°2, lotto n°2) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°6.11 e 6.12, lotto n°2) si riscontrano difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione di un secondo servizio wc, nuove aperture su muratura portante e trasformazione della veranda in cucina. Per tali difformità non è stata presentata variazione catastale in quanto essendo la veranda una superficie non residenziale e considerato che non può essere approvata la variazione urbanistica (cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale), deve essere ripristinato lo stato dei luoghi, riferito alla veranda e poi effettuare la variazione catastale per le altre difformità.

#### **Nello specifico le difformità riscontrate sono:**

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di un secondo servizio con apertura di nuova finestra su muratura portante;
- realizzazione di portafinestra su muratura portante;
- realizzazione di porta su muratura portante;
- ampliamento di n°2 aperture su muraure portanti;
- cambio di destinazione d'uso della veranda a cucina;

(vedasi planimetria di confronto - allegato 6 planimetria 6.11-6.12 e 6.13 - LOTTO 2)

**SANABILITÀ DEGLI ABUSI**

- La diversa distribuzione degli spazi interni e le nuove aperture su muratura portante sono sanabili con S.C.I.A. a sanatoria in quanto urbanisticamente non rappresentano aumenti di superfici e volumi. Bisogna effettuare anche pratica di sanatoria alla regione Lazio (ex genio civile).

- La trasformazione della veranda in cucina non può essere sanata in quanto per il cambio di destinazione d'uso non è stata presentata alcuna pratica edilizia e ne tantomeno presentata richiesta di sanatoria ai sensi della legge n.47/85 (condono del 1985), della legge n. 724/1994 (condono del 1994), della legge n.326/2003 (condono del 2004).

Considerato che per l'illecito su descritto alla data dell'ultimo condono, 2004, sull'immobile non gravavano formalità pregiudizievoli, l'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell'immobile non può presentare richiesta di concessione a sanatoria ai sensi della legge 326/2003, in quanto a tale data (nel 2003) non esistevano già le ragioni del credito (iscrizione ipotecaria a garanzia di credito), pertanto non possono essere riaperti i termini per la presentazione della sanatoria.

Considerato che l'immobile ricade in zona "BR" di completamento in zona agricola, considerato il lotto minimo di 1.500 mq di terreno previsto dalle N.T.A. del PRG di Ceccano del 1990, considerato la mancanza di superficie di terreno costituente il lotto minimo su cui sorge il fabbricato con corte perimetrale, ad oggi non è sanabile l'abuso consistente nel cambio di destinazione d'uso della veranda in cucina applicando l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto viene a mancare il requisito della doppia conformità urbanistica. Pertanto per il vano cucina va ripristinato lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria catastale del 1984 cioè va riportata ad uso veranda.

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi dal punto di vista urbanistico, Genio Civile e ripristino dello stato dei luoghi.

- Stima costi ripristino stato dei luoghi della cucina in veranda, comprensivo di oneri di smaltimento, e trasporto a discarica (sup. 7,70 mq) x € 300,00 /mq -----	€ 2.310,00
- Stima costi pratica genio civile per oneri da versare + carotaggi + verifiche locali-----	€ 2.000,00
- Stima costi spese tecniche per pratica a sanatoria per Genio Civile -----	€ 2.000,00
- Stima costi oneri S.C.I.A. a sanatoria al comune per opere interne e nuove aperture ---	€ 1.200,00
- Stima costi spese tecniche pratiche urbanistiche -----	€ 2.000,00
- stima costi spese per certificazione impianti-----	€ 2.500,00

**TOTALE SPESE ----- € 12.010,00**

Si stima un costo totale comprensivo delle spese tecniche ed oneri per la presentazione della SCIA a sanatoria, per il ripristino dello stato dei luoghi e per le spese di gestione della pratica al Genio Civile, ecc (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 14.000,00 (Euro quattordicimila/00).

Si ritiene pertanto di considerare una **somma a detrazione del valore finale di mercato, del fabbricato (appartamento), quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 14.000,00 (Euro quattordicimila/00).**

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Ceccano per gli immobili presenti sulla particella 949 non è presente alcun titolo abilitativo né richiesto e né rilasciato a nome sia dell'esecutato che dei precedenti proprietari, pertanto si può affermare che il locale deposito, il ripostiglio, la legnaia, la tettoia ed il fabbricato in corso di costruzione sono privi di titoli abilitativi (abusivi).

Al di sotto del fabbricato in corso di costruzione in cemento armato di altezza pari a 3,40 m è presente una struttura fatiscente, costituita da n°2 vani privi di copertura e presenti solo alcune mura perimetrali. Tale unità collabente (anche se non presente catastalmente è presente da aerofoto del 1966, pertanto può essere considerata legittima.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

***ABUSI RISCONTRATI***

Sulla particella 949 insistono le seguenti strutture risultanti abusive:

- locale deposito della superficie di circa 28,00 mq;
- ripostiglio della superficie di circa 6,00 mq;
- legnaia della superficie di circa 14,00 mq;
- tettoia della superficie di circa 35,00 mq;
- fabbricato in corso di costruzione della superficie di circa 47,00 mq.

***SANABILITÀ DELLE OPERE***

Le opere consistenti nel locale deposito, ripostiglio, legnaia e tettoia in acciaio non possono essere sanate, pertanto vanno demolite.

Il fabbricato in corso di costruzione costituito da struttura in c.a. di 6 pilastri e solaio di copertura della superficie di circa 47,00 mq, oltre ai cornicioni (ballatoi) della sporgenza di circa un metro su tre lati, è stato realizzato senza titoli abilitativi ma al di sotto dello stesso è ancora presente un vecchio fabbricato di 2 due vani in condizioni fatiscenti che è stato inglobato dalla nuova struttura.

Considerato che il fabbricato poteva essere ricostruito tramite pratica di demolizione e ricostruzione, ad oggi può essere sanato presentando richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto può essere applicata la doppia conformità urbanistica, e versando oneri al comune pari al doppio del valore venale.

Considerato che per realizzare tale struttura, da una stima sommaria di costo di costruzione pari a

- realizzazione fondazione con circa 11 mc di cemento x € 280,00/mc =-----€ 3.080,00
  - realizzazione struttura in elevazione € 110/mc considerato che sono stati realizzati 170 mc si ha un costo di elevazione di € 110/mc x 170 mc=-----€ 18.700,00,
  - realizzazione cornicioni pari a circa 25,00 mq x 110 €/mq=----- € 2.750,00
- Totale costo di costruzione della struttura ----- € 24.530,00**

considerato che per sanare tale opera è necessario versare il doppio del valore venale come oneri al comune avremmo un costo di sanabilità per tale struttura pari ad:

- Presentazione Scia a sanatoria ai sensi dell'art. 36 presso ufficio urbanistica comprensivi di oneri da versare al comune----- € 49.000,00
  - Spese tecniche per pratica urbanistica ----- € 2.000,00
  - Spese per sanatoria al genio civile costituito da relazione geologica, € 1.500,00
  - prove di carotaggio sulla struttura, fondazione ed elevazione ----- € 1.000,00
  - Oneri e marche da bollo per presentazione pratica al genio civile,--- € 500,00
  - Spese tecniche per redazione pratica genio civile -----€ 2.000,00
- Totale spese di sanatoria struttura in c.a. ----- € 56.000,00**

Si stima un costo complessivo delle spese per rilascio della concessione edilizia a sanatoria della struttura in corso di costruzione (comprensive di IVA e Cassa) di € 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00).

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato della part. 949 quantificabile in un importo di **spesa forfettario pari ad € 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00) per la sanabilità degli abusi edilizi.**

**Stima costi di demolizione e trasporto a discarica, comprensivi di oneri di smaltimento delle opere non sanabili:**

- locale deposito sup.28,00 mq x 4,00 m x € 60,00/mc=----- € 6.720,00
  - Locale ripostiglio sup.6,00 mq x 2,00 x € 60,00/mc=----- € 720,00
  - locale legnaia sup.14,00 mq x 2,00 x € 30,00/mc=-----€ 840,00
  - tettoia in acciaio sup.35,00 mq x 4,00 m € 40,00/mc=-----€ 5.600,00
  - Spese tecniche Pres. SCIA presso ufficio urb.+Dir.----- € 3.020,00
  - Oneri da versare al comune per pres. SCIA ----- € 1.200,00
- Totale spese di demolizione ----- € 18.100,00**

Si stima un costo complessivo delle spese per demolizione delle opere abusive comprensive di spese tecniche (comprensive di IVA e Cassa) di trasporto a discarica, smaltimento e di IVA pari a circa € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00).

Si ritiene pertanto di considerare una **somma a detrazione del valore finale di mercato dell'area urbana, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00) per la demolizione degli abusi edilizi.**

---

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

---

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "BR" completamente in zona agricola, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate del PTPR) e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 lotto 2 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

---

Sulla particella pignorata identificata con il n° 949 non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Tale particella costituisce l'area urbana, definita come corte al fabb. identificato con la part. 410, ma allo stesso tempo su tale corte insistono altri fabbricati per cui è stata definita ente urbano. I fabbricati realizzati su di essa sono in comproprietà con altre ditte.

---

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

---

**LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1**

Porzione di villa sita nel comune di Ceccano(FR) in via Colle Pirolo, 158 identificata in catasto al fg. 37 part. 746 sub.5, categoria A/2 costituita da n°10 vani. La porzione di immobile si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, a piano terra è costituito da n° 3 camere da letto, n° 2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, disimpegno e balconi, a piano primo è costituito da n°3 vani oltre disimpegno, servizio wc e balcone, La porzione di villa gode di una corte esclusiva sulla quale insiste una piscina, un piccolo porticato con sottostanti servizi igienici e locale tecnico ed una struttura in muratura adibita a garage. Tutte le opere realizzate sulla corte esclusiva risultano non regolamentari urbanisticamente. L'immobile è sito a circa 10,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano. L'accesso all'immobile avviene da via colle Pirolo attraversando una parte del sub.4 (b.c.n.c.) non pignorato, pertanto si può ritenere che il bene pignorato sia intercluso con accesso dal passo carrabile attuale, per accedere alla porzione di fabbricato bisogna effettuare nuovo accesso da corte esclusiva che costeggia via Colle Pirolo, mentre una parte della corte, dove sono stati realizzati i garage in muratura senza titolo abilitativo, resterebbe priva di accesso carrabile in quanto l'accesso da strada è al di sotto dei 2 meri, pertanto si consiglia al creditore procedente di estendere il pignoramento al sub. 4 (b.c.n.c.) (Vedasi elaborato planimetrico allegato 2).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 37, Part. 746, Sub. 5, Categoria A2**

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

**Premesso:**

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l' immobile risulta occupato dall'esecutato e dai propri familiari;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica (situato in zona agricola ed autorizzato con concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 2001).
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali e non similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
  - VALORI DI MERCATO - per immobile fabbricato ad uso residenziale in zona "E" agricola del PRG del comune di Ceccano, considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti, realizzata negli anni 1983, pavimentato in granito e parquet, come uso civile abitazione, da un min. di €/mq. 800,00 ad un max. di €/mq.2.200,00;
  - VALORI O.M.I. (riferimento primo semestre 2021), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ceccano, per immobili residenziali in stato conservativo ottimo, da un min. di €/mq. 1.050,00 ad un max. di €/mq. 1.400,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione dell'immobile

essendo stato realizzato con rifiniture e materiali di pregio (pavimenti in granito, finestre e porte in legno massello, pavimentazione della corte esclusiva con mattoni in cotto, si ritiene corretto adottare un **valore di mercato pari ad €/mq. 2.000,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ceccano), in stato conservativo buono, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (porzione di villa) mq. 209,50

Mq. 209,50 x €. 2000,00/mq. x 100% = ----- € 419.000,00

Detrazione per spese, oneri, eliminazione abusi, spese tecniche, ecc----- **€ - 36.000,00**

**TOTALE ----- € 383.000,00**

**VALORE DI STIMA BENE N°1**

Il probabile valore di mercato dell'immobile Bene n°1 è pertanto pari ad € 383.000,00 (trecentottantatremila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 930 assorbita da strada) **(NON VENDIBILE)**
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 (part. 931 assorbita da strada) **(NON VENDIBILE)**
- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37**  
Terreno agricolo identificato al catasto terreni del comune di Ceccano al fg. 37 part. 828 della consistenza di circa 30 are. Ricadente in zona Agricola "E" normale del PRG del comune di Ceccano, con accesso da via San Francesco D'Assisi. L'immobile è sito a circa 9,50 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,0 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano.  
Identificato al *catasto Terreni - Fg. 37, Part. 828, Qualità Seminativo arborato*  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà per la particella n°828;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato e coltivato dall'esecutato; - Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;

- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E) nel comune di Ceccano coltivati a seminativo simili per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
  - **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a seminativi, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
  - **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ceccano, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 5,00**, (per l'immobile terreno agricolo confinante con strada) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a seminativo, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ceccano), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 5,00/mq.

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 828 = mq 3.000,00 x 100% = mq. 3.000,00 x € 5,00/mq = ----- € 15.000,00

**Totale ----- € 15.000,00**

#### **VALORE DI STIMA BENE N.4**

Il probabile valore di mercato del bene n°4 appartenente al lotto n°1, **terreno agricolo è pertanto pari ad € 15.000,00** (quindicimila/00) pari alla quota del 100,00% **della piena proprietà pignorata.** □ □

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40**  
 Terreno agricolo identificato al catasto terreni del comune di Ceccano al fg. 40 part. 850 della consistenza di circa 875,00 mq. Ricadente in zona Agricola "CE" comprensori agricoli residenziali del PRG del comune di Ceccano, con accesso da via San Francesco D'Assisi. L'immobile è sito a circa 9,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano. Ricade in zona "CE" Comprensori agricoli residenziali del PRG del comune di Ceccano, in cui è richiesto come lotto minimo per l'edificazione una superficie totale di 10 ettari.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 850, Qualità Orto irriguo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

#### **Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà per la particella n°850;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato ed in stato di abbandono dall'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza

situazione urbanistica.

- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola, comprensori agricoli residenziali (CE) nel comune di Ceccano coltivati a ortaggi o similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
  - **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a seminativi, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
  - **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ceccano, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un **valore di mercato pari ad €/mq. 5,00**, (per l'immobile terreno agricolo confinante con strada provinciale) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo coltivato a seminativo, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ceccano), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari ad € 5,00/mq.

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 850 = mq 875,00 x 100% = mq. 875,00 x € 5,00/mq = ----- € 4.375,00

**Totale ----- € 4.375,00**

**VALORE DI STIMA BENE N.5 € 4.300,00**

Il probabile valore di mercato del bene n°5 appartenente al lotto n°1, **terreno agricolo è pertanto pari ad € 4.375,00 arrotondabile ad € 4.300,00** (quattromilatrecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □

### RIEPILOGO BENI LOTTO N°1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
Bene N° 1 - Villa Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6, piano T-1	209,50 mq	2.000,00 €/mq	€ 419.000,00	100,00%	€ - 36.000,00	€ 383.000,00
Bene N° 4 - Terreno Ceccano (FR) - via San Francesco	3000,00 mq	5,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%		€ 15.000,00

D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37						
<b>Bene N° 5 -</b> Terreno Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40	875,00 mq	5,00 €/mq	€ 4.375,00	100,00%	€ - 75,00	€ 4.300,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO N°1</b>						<b>€ 402.300,00</b>

**Il probabile valore di mercato del LOTTO N°1 costituito dai beni n°1 - 4 e 5 è pertanto pari ad € 402.300,00 (quattrocentoduemilatrecento/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata.**

## LOTTO 2

- **Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1**

Porzione di fabbricato (appartamento) posto al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra, situato nel comune di Ceccano(FR) in via Colle Pirolo, n°1, identificata in catasto al fg.37 part. 410 sub.2, categoria A/2 costituita da n°5 vani. La porzione di immobile pignorata si sviluppa su unico piano secondo ed è costituita da n°3 camere da letto, n°2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, n°2 disimpegni e balcone. La porzione di fabbricato gode di una corte comune identificata con la particella n°949 che verrà descritta nel bene successivo. L'immobile è sito a circa 9,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,0 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano. L'accesso all'immobile avviene da via colle Pirolo, n°1, attraverso cancello in ferro e attraversando la corte comune identificata con la particella 949 (b.c.n.c.) (Vedasi elaborato planimetrico allegato 2 - lotto n°2). Per accedere all'appartamento pignorato situato al piano secondo è necessario accedervi tramite scala in muratura non identificata con subalterno a parte (come b.c.n.c.) pertanto non pignorata perchè non identificata in modo univoco, ma rappresentata solo nella planimetria dell'appartamento, considerato che il fabbricato è costituito da n°3 piani, nella fase di accatastamento è stata inserita la scala su ogni planimetria del piano senza creare un subalterno a parte.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 37, Part. 410, Sub. 2, Categoria A2**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Nuda proprietà (1/1)**

### Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della nuda proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l' immobile risulta occupato dall'usufruttuario;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica (situato in zona "BR" di completamento in zona agricola ed ante 1966.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali e non similari per caratteristiche e

ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** - per immobile fabbricato ad uso residenziale in zona "E" agricola del PRG del comune di Ceccano, considerato che non si presenta rifinita esternamente, realizzata negli anni 1960, pavimentato in gres porcellanato, come uso civile abitazione, da un min. di €/mq. 700,00 ad un max. di €/mq. 1.100,00;

- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2021), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ceccano, per immobili residenziali in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 750,00 ad un max. di €/mq. 1.050,00;

- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione dell'immobile essendo stato realizzato con rifiniture normali (pavimenti in gres porcellanato, finestre in legno ad un solo vetro, si ritiene corretto adottare un **valore di mercato pari ad €/mq. 800,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ceccano), in stato conservativo buono, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (porzione di villa) mq. 141,17

Mq. 141,17 x €. 800,00/mq. x 100% = ----- -€ 112.936,00

Detrazione per spese, oneri, eliminazione abusi, spese tecniche, ecc----- **€ - 14.000,00**

**TOTALE** ----- **€ 98.936,00**

Detrazione per Nuda proprietà:

Considerata l'età dell'usufruttuaria di 70 anni, il valore della nuda proprietà (considerate le tabelle del 2018) avrà un valore pari al 60%, mentre il valore dell'usufrutto sarà pari al 40% pertanto il valore della nuda proprietà sarà così calcolato:

Valore di stima dell'appartamento ----- € 98.936,00

Decurtazione dell'usufrutto € 98.936,00 € x 40% = ----- **€ - 39.574,40**

**TOTALE** ----- **€ 59.361,60**

**VALORE DI STIMA BENE N°6 € 59.000,00**

**Il probabile valore di mercato dell'immobile Bene n°6 è pertanto pari ad € 59.361,00 (cinquantanovemilatrecentosessantuno/00) arrotondabile ad € 59.000,00 (cinquantanovemila/00) pari alla quota del 100% della nuda proprietà pignorata.**

• **Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949)**

Terreno (area urbana) costituente la corte del fabbricato identificato con la particella n°410, (bene n°6) identificata in catasto al fg. 37 part. 949, avente superficie di circa 845 mq. Su tale corte sono stati realizzati dei locali depositi, una legnaia, una tettoia ed un fabbricato in corso di costruzione con struttura in cemento armato costituita da n°6 pilastri. Tutte le strutture realizzate sulla corte sono prive di titoli abilitativi ad eccezione di un rudere sito al di sotto della struttura in c.a. che è legittimato dall'aerofoto del 1966. Pertanto il locale deposito, il ripostiglio, la legnaia e la tettoia vanno demoliti in quanto realizzati abusivamente e non sanabili.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 37, Part. 949, Categoria EU**

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Nuda proprietà (1/2)**

**Premesso:**

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta a disposizione dall'usufruttuario;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica (situato in zona "BR" di completamento in zona agricola ed ante 1966.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali e non similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
  - **VALORI DI MERCATO** - per immobile fabbricato in corso di costruzione ad uso residenziale in zona "E" agricola del PRG del comune di Ceccano, considerato che si presenta non rifinito ma solo al suo scheletro, realizzato negli anni 200/2010, come uso civile abitazione, da un min. di €/mq. 400,00 ad un max. di €/mq.600,00;
  - **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2021), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Ceccano, per immobili residenziali in stato in corso di costruzione, valore non previsto; che per il terreno è stato considerato un valore di rapporto al fabbricato che se paragonato avrebbe un valore pari ad € 25,00/mq considerando che l'area è pavimentata in battuto di cls.
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione dell'immobile essendo il suo stato in corso di costruzione, si ritiene corretto adottare un **valore di mercato pari ad €/mq. 500,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Ceccano), in stato conservativo buono, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (area urbana con fabb. in corso di costruzione) mq. 89,25  
 Mq. 89,25 x €. 500,00/mq. x 50% = ----- € 22.312,50  
**TOTALE ----- € 22.312,50**

Detrazione per Nuda proprietà:

Considerata l'età dell'usufruttuaria di 70 anni, il valore della nuda proprietà (considerate le tabelle del 2018) avrà un valore pari al 60%, mentre il valore dell'usufrutto sarà pari al 40% pertanto il valore della nuda proprietà sarà così calcolato:

Valore di stima del fabbricato in corso di costruzione e dell'area urbana pavimentata

pari al 100% =----- € 44.625,00  
 Decurtazione dell'usufrutto € 44.625,00 x 40% = ----- **€ -17.850,00**  
**Totale valore della nuda proprietà ----- € 26.775,00**

Considerato che l'esecutato è proprietario del 50% della nuda proprietà avremo un valore pari a €26.775,00/2= ----- € 13.387,50  
 Detrazione per sanatoria struttura in c.a. in corso di costruzione ----- **€ - 57.000,00**  
 Detrazione per spese, oneri, demolizioni opere abusive, spese tecniche, ecc--- **€ - 22.000,00**  
**TOTALE ----- € - 65.612,50**

Da quanto ricavato si può affermare che **la vendita del bene n°7 che identifica la corte del fabbricato identificato alla particella 410**, con sovrastanti fabbricati da demolire e da sanare è **antieconomica** in quanto decurtando dal valore del bene gli oneri di demolizione e di sanatoria si ha un valore di stima negativo pari ad **€ - 65.612,50**.

**VALORE DI STIMA BENE N°7 € - 65.500,00**

**Il probabile valore di mercato dell'immobile Bene n°7** è pertanto pari ad **€ - 65.612,50**. (meno sessantacinquemilaseicentododici/50) arrotondabile **ad € - 65.500,00** (meno sessantacinquemilacinquecento/00) **pari alla quota del 50% della nuda proprietà pignorata.**

**Riassumendo la stima del LOTTO N°2**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1	141,17 mq	800,00 €/mq	€ 112.936,00	100,00%  Nuda proprietà	<b>€ - 14.000,00</b>  <b>€ - 39.936,00</b>	€ 59.000,00
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949)	89,25 mq	500,00 €/mq	€ 44.625,00	50,00%  Nuda proprietà	<b>€ - 8.925,00</b> <b>€ - 57.000,00</b> <b>€ - 22.000,00</b>	<b>€ - 65.500,00</b>
<b>valore di stima del lotto n°2:</b>						<b>€ - 6.500,00</b>

Il probabile valore di mercato del **LOTTO N°2** costituito dai beni n°6 e 7 è **pertanto antieconomico per la procedura** in quanto ha un valore negativo pari ad **€- 6.500,00** (meno seimilacinquecento/00).

### In riferimento al LOTTO N°2

Una possibile soluzione potrebbe essere quella di **vendere il 100% della nuda proprietà del bene n°6** (appartamento al piano secondo) **con valere pari ad € 59.000,00 escludendo il bene n°7** (corte al fabbricato – area urbana con sovrastante fabbricati abusivi) e **dichiarandolo intercluso dal bene n°7.**

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.

Pico, li 14/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Quaranta Antonino



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documenti catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Visure ipocatastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n° 5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Atti di compravendita e successioni
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Accesso agli atti documenti urbanistici
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - inquadramento cartografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10 - Aerofoto del 1966
- ✓ Altri allegati - Allegato n°11 - Certificato di destinazione urbanistica

---

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

---

**LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1**  
Porzione di villa sita nel comune di Ceccano(FR) in via Colle Pirolo, 158 identificata in catasto al fg. 37 part. 746 sub.5, categoria A/2 costituita da n°10 vani. La porzione di immobile si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, a piano terra è costituito da n° 3 camere da letto, n° 2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, disimpegno e balconi, a piano primo è costituito da n°3 vani oltre disimpegno, servizio wc e balcone, La porzione di villa gode di una corte esclusiva sulla quale insiste una piscina, un piccolo porticato con sottostanti servizi igienici e locale tecnico ed una struttura in muratura adibita a garage. Tutte le opere realizzate sulla corte esclusiva risultano non regolamentari urbanisticamente. L'immobile è sito a circa 10,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano. L'accesso all'immobile avviene da via colle Pirolo attraversando una parte del sub.4 (b.c.n.c.) non pignorato, pertanto si può ritenere che il bene pignorato sia intercluso con accesso dal passo carrabile attuale, per accedere alla porzione di fabbricato bisogna effettuare nuovo accesso da corte esclusiva che costeggia via Colle Pirolo, mentre una parte della corte, dove sono stati realizzati i garage in muratura senza titolo abilitativo, resterebbe comunque priva di accesso carrabile in quanto da strada comunale l'accesso è inferiore ai due metri escludendo il sub.4 b.c.n.c.. (Vedasi elaborato planimetrico allegato 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 746, Sub. 5, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "E" destinata ad attività agricola normale, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "Beni paesaggistici)-art 27" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" e "insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, fg. 37, part. 828.**  
Terreno agricolo identificato al catasto terreni del comune di Ceccano al fg. 37 part. 828 della consistenza di circa 30 are. Ricadente in zona Agricola "E" normale del PRG del comune di Ceccano, con accesso da via San Francesco D'Assisi. L'immobile è sito a circa 9,50 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,0 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 828, Qualità Seminativo arborato.

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

Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno identificato con la particella n.828 risulta ricadente in zona "E" destinata ad attività agricola normale, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "Beni paesaggistici)-art 27" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" e "insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - fg.40 part. 850.**  
Terreno agricolo identificato al catasto terreni del comune di Ceccano al fg. 40 part. 850 della consistenza di circa 875,00 mq. Ricadente in zona Agricola "CE" comprensori agricoli residenziali del PRG del comune di Ceccano, con accesso da via San Francesco D'Assisi. L'immobile è sito a circa 9,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano. Ricade in

zona "CE" Comprensori agricoli residenziali del PRG del comune di Ceccano, in cui è richiesto come lotto minimo per l'edificazione una superficie totale di 10 ettari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 850, Qualità Orto irriguo

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

Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno identificato con la particella n.850 risulta ricadente in zona "CE" Comprensori agricoli residenziali, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "Beni paesaggistici)-art 27" (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

## LOTTO 2

- **Bene N° 6 - *Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 2***

Porzione di fabbricato (appartamento) posto al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra, situato nel comune di Ceccano(FR) in via Colle Pirolo, n°1, identificata in catasto al fg.37 part. 410 sub.2, categoria A/2 costituita da n°5 vani. La porzione di immobile pignorata si sviluppa su unico piano secondo ed è costituita da n°3 camere da letto, n°2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, n°2 disimpegni e balcone. La porzione di fabbricato gode di una corte comune identificata con la particella n°949 che verrà descritta nel bene successivo. L'immobile è sito a circa 9,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,0 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano. L'accesso all'immobile avviene da via colle Pirolo, n°1, attraverso cancello in ferro e attraversando la corte comune identificata con la particella 949 (b.c.n.c.) (Vedasi elaborato planimetrico allegato 2 - lotto n°2). Per accedere all'appartamento pignorato situato al piano secondo è necessario accedervi tramite scala in muratura non identificata con subalterno a parte (come b.c.n.c.) pertanto non pignorata perchè non identificata in modo univoco, ma rappresentata solo nella planimetria dell'appartamento, considerato che il fabbricato è costituito da n°3 piani, nella fase di accatastamento è stata inserita la scala su ogni planimetria del piano senza creare un subalterno a parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 410, Sub. 2, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in zona "BR" completamento in zona agricola, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate del PTPR) e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 lotto 2 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

- **Bene N° 7 - *Area urbana ubicata a Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949)***

Terreno (area urbana) costituente la corte del fabbricato identificato con la particella n°410, (bene n°6) identificata in catasto al fg. 37 part. 949, avente superficie di circa 845 mq. Su tale corte sono stati realizzati dei locali depositi, una legnaia, una tettoia ed un fabbricato in corso di costruzione con struttura in cemento armato costituita da n°6 pilastri. Tutte le strutture realizzate sulla corte sono prive di titoli abilitativi ad eccezione di un rudere sito al di sotto della struttura in c.a. che è legittimato dall'aerofoto del 1966. Pertanto il locale deposito, il ripostiglio, la legnaia e la tettoia vanno demoliti in quanto realizzati abusivamente e non sanabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 949, Categoria EU.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2).

Destinazione urbanistica: L'ente urbano (area urbana) complessivamente risulta ricadente in zona "BR" completamente in zona agricola, del PRG vigente del comune di Ceccano approvato negli anni 1990 e ricade nella tavola B del PTPR in "aree urbanizzate del PTPR) e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 lotto 2 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2019 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 6 fg. 37 part. 746 sub.5, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 746, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	209,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile realizzato negli anni 1980-1983 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura di colore rosa antico. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è parte in granito (zona giorno) e parte in parquet (zona notte), le finestre in legno con doppio vetro, le porte interne in legno massello. L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio. L'accesso al fabbricato avviene da via Colle Pirolo attraverso cancello in ferro che da accesso alla corte comune del fabbricato (b.c.n.c. - sub.4, non pignorato), accedendo al fabbricato tramite portone in legno, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°1). E' presente recinzione in muratura lungo il perimetro della corte di tutto il fabbricato (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n° 1).		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di villa sita nel comune di Ceccano(FR) in via Colle Pirolo, 158 identificata in catasto al fg. 37 part. 746 sub.5, categoria A/2 costituita da n°10 vani. La porzione di immobile si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, a piano terra è costituito da n° 3 camere da letto, n° 2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, disimpegno e balconi, a piano primo è costituito da n°3 vani oltre disimpegno, servizio wc e balcone, La porzione di villa gode di una corte esclusiva sulla quale insiste una piscina, un piccolo porticato con sottostanti servizi igienici e locale tecnico ed una struttura in muratura adibita a garage. Tutte le opere realizzate sulla corte esclusiva risultano non regolamentari urbanisticamente. L'immobile è sito a circa 10,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano. L'accesso all'immobile avviene da via colle Pirolo attraversando una parte del sub.4 (b.c.n.c.) non pignorato, pertanto si può ritenere che il bene pignorato sia intercluso con accesso dal passo carrabile attuale, per accedere alla porzione di fabbricato bisogna effettuare nuovo accesso da corte esclusiva che costeggia via Colle Pirolo, mentre una parte della corte, dove sono stati realizzati i garage in muratura senza titolo abilitativo, resterebbe comunque priva di accesso. (Vedasi elaborato planimetrico allegato 2).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**VALORE DI STIMA BENE N.1 € 383.000,00**

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc, part. 828 fg. 37		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 828, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	3000,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La particella di terreno n°828 risulta essere coltivata a seminativo.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo identificato al catasto terreni del comune di Ceccano al fg. 37 part. 828 della consistenza di circa 30 are. Ricadente in zona Agricola "E" normale del PRG del comune di Ceccano, con accesso da via San Francesco D'Assisi. L'immobile è sito a circa 9,50 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa		

	2,0 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

**VALORE DI STIMA BENE N.4 € 15.000,00**

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceccano (FR) - via San Francesco D'Assisi, snc - part. 850 fg.40		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 850, Qualità Orto irriguo	<b>Superficie</b>	875,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appezzamento di terreno il giorno del sopralluogo risultava essere in stato di abbandono, cioè non coltivato ad ortaggi.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo identificato al catasto terreni del comune di Ceccano al fg. 40 part. 850 della consistenza di circa 875,00 mq. Ricadente in zona Agricola "CE" comprensori agricoli residenziali del PRG del comune di Ceccano, con accesso da via San Francesco D'Assisi. L'immobile è sito a circa 9,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano. Ricade in zona "CE" Comprensori agricoli residenziali del PRG del comune di Ceccano, in cui è richiesto come lotto minimo per l'edificazione una superficie totale di 10 ettari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**VALORE DI STIMA BENE N.5 € 4.300,00**

## LOTTO 2

<b>Bene N° 6 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceccano (FR) - via Colle Pirolo,1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 410, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	141,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile realizzato negli anni 60 si presenta esternamente non rifinito, le facciate sono prive di intonaco. Internamente l'appartamento si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre sono parte in alluminio con doppio vetro e parte in legno con singolo vetro, le porte interne in legno tamburato. L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio. L'accesso al fabbricato avviene da via Colle Pirolo,1, attraverso cancello in ferro che da accesso alla corte del fabbricato part. 949 (b.c.n.c. ai sub.1 e 2 della part. 410), accedendo al fabbricato tramite portone in legno, come visibile da allegato n°3 - fotografico, lotto n°2). E' presente recinzione lungo il perimetro della corte identificata con la part. 949, realizzata sul lato strada con struttura in muratura e recinzione metallica, due lati con paletti in ferro e rete metallica (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n° 2).		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato (appartamento) posto al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra, situato nel comune di Ceccano(FR) in via Colle Pirolo, n°1, identificata in catasto al fg.37 part. 410 sub.2, categoria A/2 costituita da n°5 vani. La porzione di immobile pignorata si sviluppa su unico piano secondo ed è costituita da n°3 camere da letto, n°2 servizi wc, oltre cucina, soggiorno, n°2 disimpegni e balcone. La porzione di fabbricato gode di una corte comune identificata con la particella n°949 che verrà descritta nel bene successivo. L'immobile è sito a circa 9,00 km dal casello autostradale di Frosinone ed a circa 2,0 km dalla stazione ferroviaria di Ceccano. L'accesso all'immobile avviene da via colle Pirolo, n°1, attraverso cancello in ferro e attraversando la corte comune identificata con la particella 949 (b.c.n.c.) (Vedasi		

	elaborato planimetrico allegato 2 - lotto n°2). Per accedere all'appartamento pignorato situato al piano secondo è necessario accedervi tramite scala in muratura non identificata con subalterno a parte (come b.c.n.c.) pertanto non pignorata perchè non identificata in modo univoco, ma rappresentata solo nelle planimetrie degli appartamenti per singolo piano.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

**VALORE DI STIMA BENE N°6 € 59.000,00**

<b>Bene N° 7 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceccano (FR) - via Colle Pirolo, 1 (part. 949)		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 949, Categoria EU	<b>Superficie</b>	89,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le strutture presenti sulla particella 949 sono state realizzate in epoche diverse, il locale deposito, il ripostiglio e la legnaia risalgono agli anni 70/80 e si presentano in mediocre stato conservativo; la struttura in cemento armato in corso di costruzione con la tettoia in acciaio, risalgono agli anni 2000/2010 pertanto in buono stato conservativo. Il fabbricato costituito da due vani privo di tetto e posto al di sotto del fabbricato in corso di costruzione in c.a. è da considerarsi realizzato prima del 1966 e verte in pessimo stato conservativo. L'accesso alla particella 949 (ente urbano) avviene da via Colle Pirolo, 1 attraverso cancello in ferro che da accesso anche al fabbricato identificato con la particella 410 sub.1 e sub.2 (quest'ultimo pignorato), la particella in questione risulta essere delimitata da recinzione costituita in muratura e maglie metalliche (vedasi allegato n°3 - fotografico, lotto n° 2).		
<b>Descrizione:</b>	Terreno (area urbana) costituente la corte del fabbricato identificato con la particella n°410, (bene n°6) identificata in catasto al fg. 37 part. 949, avente superficie di circa 845 mq. Su tale corte sono stati realizzati dei locali depositi, una legnaia, una tettoia ed un fabbricato in corso di costruzione con struttura in cemento armato costituita da n°6 pilastri. Tutte le strutture realizzate sulla corte sono prive di titoli abilitativi ad eccezione di un rudere sito al di sotto della struttura in c.a. che è legittimato dall'aerofoto del 1966. Pertanto il locale deposito, il ripostiglio, la legnaia e la tettoia vanno demoliti in quanto realizzati abusivamente e non sanabili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**VALORE DI STIMA BENE N°7 € - 65.500,00**

---

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 6 FG. 37 PART. 746 SUB.5, PIANO T-1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Perugia il 10/08/2018  
Reg. gen. 13817 - Reg. part. 1987  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.884,14  
Spese: € 7.503,58  
Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 01/08/2017  
N° repertorio: 1321

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 03/04/2019  
Reg. gen. 5339 - Reg. part. 4171  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC, PART. 828 FG. 37**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Perugia il 10/08/2018  
Reg. gen. 13817 - Reg. part. 1987  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.884,14  
Spese: € 7.503,58  
Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 01/08/2017  
N° repertorio: 1321

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 29/03/2019  
Reg. gen. 5106 - Reg. part. 3985  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, SNC - PART. 850 FG.40**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Perugia il 10/08/2018  
Reg. gen. 13817 - Reg. part. 1987  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.884,14  
Spese: € 7.503,58  
Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 01/08/2017  
N° repertorio: 1321

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 29/03/2019  
Reg. gen. 5106 - Reg. part. 3985  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO,1, PIANO 1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Perugia il 10/08/2018  
Reg. gen. 13817 - Reg. part. 1987  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.884,14  
Spese: € 7.503,58  
Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 01/08/2017  
N° repertorio: 1321

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 29/03/2019  
Reg. gen. 5106 - Reg. part. 3985  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA COLLE PIROLO, 1 (PART. 949)**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Perugia il 10/08/2018  
Reg. gen. 13817 - Reg. part. 1987  
Quota: 1/2 nuda proprietà  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.884,14  
Spese: € 7.503,58  
Rogante: Tribunale di Perugia  
Data: 01/08/2017  
N° repertorio: 1321

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 29/03/2019  
Reg. gen. 5106 - Reg. part. 3985  
Quota: 1/2 nuda proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*