
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Girolamo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Lotto 1.....	11
Descrizione.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	12
Titolarità.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	13
Confini.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	13
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	15
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	16
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	17
Patti.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	17
Stato conservativo.....	17

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	26
Lotto 2	27
Descrizione	28
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	28

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	29
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	30
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	30
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	30
Titolarità	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	32
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	32
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	32
Confini.....	33
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	33
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	33
Consistenza.....	34

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	35
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	35
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	39
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	39
Dati Catastali	40
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	42
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	42
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	42
Precisazioni.....	42
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	43
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	43
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	43

Patti	43
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	43
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	44
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	44
Stato conservativo	44
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	44
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	44
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	44
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	44
Parti Comuni.....	44
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	45
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	45
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici	45
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	45
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	46

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	47
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	47
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	47
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	47
Stato di occupazione	47
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	48
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	48
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	48
Provenienze Ventennali	48
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	51
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	52
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	53
Formalità pregiudizievoli	53
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	53
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	55
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	55
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	56

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	56
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	57
Normativa urbanistica	58
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	58
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	58
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	58
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	59
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	59
Regolarità edilizia	59
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	59
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	60
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	60
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	60
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	60
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	60
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	61
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	61
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	61
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	61
Stima / Formazione lotti.....	63
Lotto 1	63
Lotto 2	65
Riepilogo bando d'asta.....	71
Lotto 1	71
Lotto 2	71

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2023 del R.G.E.	74
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 157.101,00	74
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 27.139,54	75
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	78
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	78
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84.....	78
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	79
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	79
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	80
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	80
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	81
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	81
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc.....	82

INCARICO

All'udienza del 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Di Girolamo Claudio, con studio in Via San Magno, 8 - 03100 - Frosinone (FR), email ingdigirolamo@libero.it, PEC claudio.digirolamo@ingpec.eu, Tel. 3284090442, 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** - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84 (Coord. Geografiche: 41°33'08.3"N 13°31'40.9"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84 (Coord. Geografiche: 41°33'09.3"N 13°31'40.6"E)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc, piano T (Coord. Geografiche: 41°32'54.6"N 13°31'54.6"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc (Coord. Geografiche: 41°32'55.4"N 13°31'54.4"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc (Coord. Geografiche: 41°32'59.3"N 13°31'47.1"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc (Coord. Geografiche: 41°32'58.2"N 13°31'50.2"E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc (Coord. Geografiche: 41°33'01.0"N 13°31'46.1"E)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc (Coord. Geografiche: 41°33'01.4"N 13°31'46.6"E)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc (Coord. Geografiche: 41°32'58.4"N 13°31'50.1"E)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Individuato al NCEU al foglio 11 particella 211 il bene consiste in una villetta a due piani ubicata in una zona periferica e agricola del Comune di Ceprano con bassa densità abitativa.

Il fabbricato a destinazione residenziale è servito da tre manufatti con accesso autonomo ad uso cantina e deposito.

Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali, artigianali e di servizio al cittadino. Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Individuato al NCT al foglio 11 particella 316 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.

Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia.

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° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

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.

Vedasi atto di matrimonio con annotazioni marginali allegato alla perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

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 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Il bene confina con i seguenti mappali facenti parte del fg.11 : 216(altra proprietà); 424(altra proprietà); 316(stessa proprietà); 212(altra proprietà) e distacco verso via Olivella.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Il bene confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 11 : 424 (altra proprietà); 457 (altra proprietà); 456 (altra proprietà); 209 (altra proprietà); 212 (altra proprietà); 211 (stessa proprietà).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	102,65 mq	122,50 mq	1	122,50 mq	3,10 m	T
Portico	29,50 mq	29,50 mq	0,3	8,85 mq	3,10 m	T
Villino	90,00 mq	113,40 mq	1	113,40 mq	3,00 m	1
Terrazza	38,60 mq	38,60 mq	0,25	9,65 mq	0,00 m	1
Cortile	980,00 mq	980,00 mq	0,02	19,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				274,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	780,00 mq	780,00 mq	1	780,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				780,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				780,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1993 al 10/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 211 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 1.242,08 Piano T-1
Dal 11/05/2001 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 211 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13 vani

		Rendita € 1.242,08 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 07/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 211 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13 vani Superficie catastale 274 mq Rendita € 1.242,08 Piano T-1

Si precisa che, essendo il **** Omissis **** deceduto in data **** Omissis ****, l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

In data 12/11/1985 veniva accatastato l'immobile con partita 2226 individuato al fg. 11 mappale 211 con CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/11/1985 in atti dal 05/09/1990 (n. 11266/1985).

Di seguito si riporta la ricostruzione catastale cronologica dell'immobile oggetto della procedura così come riportata nella visura storica.

- dal 01/01/1992 : VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario ;
- dal 19/10/2012 : VARIAZIONE del 19/10/2012 Pratica n. FR0291816 in atti dal 19/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 30517.1/2012) ;
- dal 18/09/2014 : VARIAZIONE del 18/09/2014 Pratica n. FR0205546 in atti dal 18/09/2014 ISCRIZIONE ANNOTAZIONE (n. 109767.1/2014) ;
- dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1993 al 15/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 316 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.15.50 Reddito dominicale € 2,80 Reddito agrario € 2,80
Dal 16/11/1994 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 316 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.07.80 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 1,41

Il **** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis **** e pertanto l'usufrutto che il donante si era mantenuto si è consolidato con la nuda proprietà.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

All'impianto meccanografico del 01/04/1977 il terreno è individuato al catasto terreni con il fg. 11 mappale 316 per poi essere frazionato in data 16/04/1981 1 in atti dal 10/05/1986 DALESSANDRO E (n. 93184).

Dal 16/11/1994 la superficie (ha are ca) è stata variata d'ufficio in atti dal 21/11/1994 (n. 43748.1/1985).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	211			A7	3	13 vani	274 mq	1242,08 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla verifica eseguita tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del fg. 11 part. 211 si segnalano le seguenti difformità riscontrate nel manufatto a destinazione cantina posizionato in direzione orientale rispetto al fabbricato principale ad uso abitativo:

- la costruzione è costituita catastalmente da quattro locali di cui tre, di dimensioni pressoché uguali, separati tra di loro da pareti che nello stato di fatto sono state rimosse creando un unico locale di dimensione maggiore ;
- l'altezza indicata in planimetria pari a m. 2,6 non corrisponde allo stato di fatto in quanto il locale accatastato è stato in parte sopraelevato mediante pilastri in blocchi di cemento e sovrastante copertura a doppia falda.

La superfetazione non è completa di tamponature.

Come descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia" , trattandosi di costruzione realizzata in assenza di titolo edilizio, le difformità riscontrate non consentono di procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale.

La planimetria catastale acquisita è fuori scala rispetto a quanto indicato sulla stessa (scala 1 : 200). Le dimensioni dell'immobile sono state ricavate facendo riferimento agli elaborati di progetto allegati alla domanda di sanatoria acquisita al SUE del Comune e al rilievo sul posto, per quanto accertabile.

Si segnala che nell'ultima visura storica per immobile estratta dai Servizi Catastali in data 07/04/2024 è indicata una superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 256 mq .

Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

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	

11	316				Seminativo o arborato	3	00.07.80 mq	1,41 €	1,41 €	
----	-----	--	--	--	--------------------------	---	----------------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella attuale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Non sono state rilevate cessioni di porzioni dell'immobile diverse da quelle poi pervenute al debitore e vincolate con l'attuale pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Nessuna precisazione da fare.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Non risultano patti in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Lo stato di conservazione e manutenzione del bene in esecuzione è il seguente :

- 1) pavimenti ; pareti e soffitti; infissi : stato normale ;
- 2) impianto elettrico e di riscaldamento : stato molto buono tenuto conto della presenza di un impianto fotovoltaico, di un sistema ibrido di riscaldamento alimentato sia elettricamente che mediante caldaia a gas metano, un sistema di accumulo dell'energia elettrica.

Per quanto concerne l'impianto idrico e i servizi igienico-sanitari si precisa che l'immobile non è dotato di allaccio alla rete idrica e di scarico in fogna, come dichiarato dal debitore, e per quanto è stato possibile accertare dal CTU in fase di sopralluogo.

Per l'approvvigionamento dell'acqua all'interno del bene sono utilizzati dei serbatoi esterni che vengono riempiti secondo necessità oltre a un pozzo presente nella corte della particella.

Facendo riferimento alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, art. 21, lo "stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi"

come nel presente caso.

Si segnala la presenza di rilevanti infiltrazioni di acqua nella scala esterna di collegamento con il piano 1.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Il terreno, in data del sopralluogo, è risultato adeguatamente mantenuto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, per cui non vi sono da effettuare specifiche grafiche o frazionamenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Nell'atto di provenienza ventennale dell'immobile staggito del 06 luglio 1993, notaio Martini Orlando, all'interno del paragrafo denominato "regolamentazione comune" è trascritta una servitù di attingimento di acqua, mediante elettropompa e tubazione interrata, dal pozzo esistente nella corte della particella catastale n.211 fg.11 a favore della particella confinante n.424.

Non si rileva l'esistenza di censo, livello e usi civici sul bene staggito.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello sul bene staggito.

Inoltre non sono presenti usi civici come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Di seguito si riportano le caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato a due livelli con destinazione abitativa per il quale è stata presentata domanda di sanatoria come descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia".

- Fondazioni : in conglomerato cementizio;

- Strutture : muratura portante in blocchetti di tufo allettati di spessore pari a cm. 45 al piano terra e cm. 30 al piano primo e sottotetto. I cordoli e le piattabande sono state realizzate in cca.

- Solai : in latero cemento costituita da travetti prefabbricati ed interposte pignatte con sovrastante soletta in

conglomerato cementizio.

- Copertura : in legno.
- Esposizione: sud.
- Altezza interna utile : piano terra 3,10 m – piano primo 3,00 m.
- Pareti esterne del fabbricato : intonacate e di pittura tendente al rosa opaco.
- Pareti interne: intonacate, di pittura bianca e/o rosa al piano terra, di pittura bianca e/o gialla opaca al piano primo.
- Pavimentazione interna: in piastrelle di gres porcellanato.
- Infissi esterni : finestre in legno a vetro singolo; porte in legno per accesso dall'esterno.
- Infissi interni: porte in legno.
- Impianto elettrico: esistente e collegato alla rete elettrica. L'impianto è alimentato anche da pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura e da un sistema di accumulo dell'energia elettrica.
- Impianto idrico : l'immobile non è dotato di allaccio al servizio di pubblica fornitura dell'acqua. L'approvvigionamento avviene mediante pozzo esistente nella corte e serbatoio di stoccaggio dell'acqua.
- Impianto termico : sistema ibrido per riscaldamento collegato con l'impianto fotovoltaico e con la caldaia a metano. Per la distribuzione e trasmissione del calore nei locali sono presenti sia radiatori che climatizzatori.
- Altro : il sistema di generazione dell'energia elettrica e termica è stato realizzato nell'anno 2021 come da copia del contratto di appalto fornita dall'esecutato. Inoltre l'impianto è dotato anche di una stazione di ricarica domestica per veicoli elettrici.

Per quanto concerne la descrizione delle strutture, dove non è stato possibile accertare direttamente dimensioni e tipologia degli elementi costruttivi, si è fatto riferimento alla documentazione acquisita presso il SUE del Comune allegata alla presente perizia.

Di seguito si riportano le caratteristiche costruttive prevalenti dei manufatti presenti nella particella 211 con destinazione cantina e deposito.

- Fondazioni : cementizie.
- Strutture : muratura in blocchetti di tufo e/o cemento.
- Copertura : in legno e/o in laterizio.
- Esposizione: sud ; est.
- Altezza interna utile : piano terra 2,6 – piano primo 4 m del locale cantina.
- Pareti esterne del fabbricato : intonacate e di pittura tendente al rosa opaco.
- Pareti interne: intonacate e di pittura bianca e/o gialla opaca ; a grezzo.
- Pavimentazione interna: piastrelle in cotto antico, in gres o non rifinite con massetto a vista.
- Infissi esterni : in legno a vetro singolo dove presenti.
- Impianto elettrico : esistente e collegato alla rete e all'impianto fotovoltaico.
- Impianto idrico : assenza di allaccio al servizio di pubblica fornitura dell'acqua.
- Impianto termico : nel locale cantina è presente una pompa di calore .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Il terreno è di forma regolare e pianeggiante.

In data del sopralluogo è risultato privo di coltura.

Attualmente l'accesso avviene direttamente dalla particella contigua n. 211 di proprietà dell'esecutato e facente parte della procedura di esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

L'immobile è occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

L'immobile è occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1993 al 06/08/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martini Orlando	06/07/1993	4367	1235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/07/1993	10059	8080-8081-8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato **** Omissis **** in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Martini Orlando del 06/07/1993 da potere del **** Omissis **** che si riservava l'usufrutto. Con il decesso del **** Omissis ****, in data 22/11/2014 l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà. L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato inserito tra gli allegati alla perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1993 al 06/08/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martini Orlando	06/07/1993	4367	1235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/07/1993	10059	8080-8081-8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato **** Omissis **** in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Martini Orlando del 06/07/1993 da potere del **** Omissis **** che si riservava l'usufrutto. Con il decesso del **** Omissis **** l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà. L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato inserito tra gli allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01** derivante da Atto amministrativo
 Iscritto a Frosinone il 29/11/2010
 Reg. gen. 24149 - Reg. part. 4241
 Quota: 1/1
 Importo: € 221.330,36
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 110.665,18

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Frosinone il 09/04/2014

Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/12/2023

Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Frosinone il 09/04/2014

Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/12/2023

Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n.38 del 22/12/1999 i criteri per l'edificazione nelle zone "Rurali" sono stati ulteriormente disciplinati dall'art. 55.

Inoltre il bene ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG per la zona "Rurale", integrate dalla Legge Regionale n.38 suddetta, e dalle Norme del PTPR applicabili nella costa dei laghi sono allegate alla perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

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

Eseguita richiesta di accesso agli atti, in allegato alla perizia, è stata acquisita la documentazione disponibile presso il SUE del Comune utile a poter verificare o meno la conformità dell'immobile identificato al catasto con il fg. 11 mappale 211.

Si premette che, come riscontrabile dalla planimetria catastale, la particella è costituita da un fabbricato a destinazione residenziale e da altri tre manufatti con destinazione cantina, deposito oltre ad una tettoia.

Da quanto riscontrato nella documentazione reperita il fabbricato con destinazione residenziale è stato costruito in epoche diverse. Nella documentazione il proprietario dell'immobile dichiara che su un corpo iniziale realizzato nel 1952 è stata successivamente aggiunta una sopraelevazione con destinazione abitativa ampliata con ulteriori locali, un portico e una terrazza sovrastante.

E' stata acquisita la domanda di sanatoria intestata alla **** Omissis **** presentata in data 25/03/1986 Prot. 2785 al Comune di Ceprano con la quale è stato richiesto di sanare le porzioni di fabbricato costruite abusivamente (ampliamento del piano primo, portico, terrazza) che sono state dichiarate completate nell'anno 1980 .

Alla domanda di sanatoria presentata ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47, il Settore Tecnico-Servizio Urbanistica e Ambiente ha associato il n° 98 quale pratica di condono edilizio ed ha richiesto alcuni documenti

integrativi che nel corso degli anni sono stati parzialmente forniti dal soggetto richiedente la sanatoria. Dalla verifica della documentazione presente all'interno della pratica n° 98 l'ultimo scambio di corrispondenza ufficiale tra il Comune e l'intestatario della richiesta è datato 13/01/2004.

Per completezza si riporta di seguito una sintesi dei documenti acquisiti al SUE e che si riportano in allegato alla perizia :

- domanda di sanatoria intestata alla **** Omissis **** - Prot. 2785 del 25/03/1986;
- ricevute delle oblazioni pagate ;
- documentazione fotografica timbrata dal Comune ;
- relazione igienico sanitaria ;
- certificato di idoneità statica e sismica a firma di Tecnico abilitato ;
- comunicazione di avvenuto deposito alla Regione Lazio del certificato di idoneità sismica della struttura ;
- elaborati grafici dell'immobile con indicazione anche delle superfici realizzate abusivamente ;
- stralci del P.T.P. e del P.R.G. con indicazione dell'immobile oggetto di sanatoria ;
- dichiarazione asseverata del Tecnico sulla presenza del vincolo di cui all'art.32 della L.47/85.

Nell'ultima comunicazione trasmessa dal Responsabile del Settore Tecnico-Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Ceprano al proprietario dell'immobile (P.n° 1177 del 31/12/2003) si dichiara che la concessione in sanatoria non è stata ancora rilasciata per carenza di documentazione.

Pertanto attualmente l'immobile non è fornito di concessione in sanatoria.

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.

A completamento della risposta al quesito posto al CTU dal Giudice al punto 2.11 della nomina si aggiunge quanto segue : a seguito di colloquio intercorso con il Responsabile dell'ufficio condono del Comune, visionata congiuntamente la documentazione depositata nella pratica suddetta n° 98, sono di seguito riportati i costi presumibili per poter ottenere la concessione in sanatoria :

- la superficie da condonare è pari a circa 65,2 mq che moltiplicata per l'oblazione prevista per le opere residenziali come seconda casa determina un costo totale di Oblazione pari a € 1212 ;
- oneri di urbanizzazione stimati = € 2000 ;
- oneri concessori - costo di costruzione - stimati = € 4000
- diritti di segreteria stimati = € 500
- spese tecniche stimate = € 3500 .

Pertanto, con riferimento alla domanda di sanatoria in corso, per l'ottenimento della concessione in sanatoria attualmente è stimato un costo complessivo pari a € 10212 .

Come riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica", nell'area è sopraggiunto un vincolo paesaggistico per il quale sarà necessario richiedere anche un parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo per l'ottenimento della concessione in sanatoria.

Si richiama a tal proposito quanto già statuito dal Consiglio di Stato con Adunanza Plenaria 22 luglio 1999 , n. 20 : «Ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo, il parere - previsto dall'art. 32 l. 28 febbraio 1985 n. 47 - dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, è necessario con riferimento all'esistenza del vincolo nel momento in cui deve essere valutata la domanda di

condono; tale obbligo sussiste quindi anche per le opere eseguite prima che il vincolo sia stato apposto».

Pertanto, in aggiunta ai costi stimati precedentemente, è presumibile un costo aggiuntivo pari a € 5000 tra spese tecniche e sanzione pecuniaria (detto anche danno ambientale) per l'ottenimento del parere sul vincolo. Si precisa che nella domanda di sanatoria non si riferisce alla presenza degli ulteriori tre manufatti utilizzati come cantina e deposito, oltre che alla tettoia, seppur rappresentati nel foglio di mappa depositato con la domanda di sanatoria presentata al Comune.

Su questi immobili non si ha alcun elemento di certezza sia sull'anno di costruzione che sulla eventuale presenza degli stessi in epoca in cui non fosse necessaria la licenza edilizia rilasciata dal Comune trattandosi di zona rurale al di fuori del perimetro del programma di fabbricazione del Comune di Ceprano dell'anno 1961.

Quale CTU è stato acquisito presso l'agenzia del territorio sia il microfilm con il quale è stato accatastato il fabbricato che la mappa di impianto da cui rilevare la presenza dei manufatti destinati a cantina e deposito così come rappresentati nella planimetria catastale.

Da questi documenti, allegati alla perizia, non è stato possibile ricavare informazioni sulla data certa di realizzazione e pertanto i manufatti non saranno oggetto di stima positiva ma costituiranno valore negativo alla stima globale in quanto in assenza di titolo edilizio sono da considerare abusivi e quindi da demolire.

Dal sopralluogo effettuato, e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla perizia, all'interno della particella sono state realizzate due tettoie abusive di cui una in aderenza al locale cantina all'interno del quale è stata realizzata una cucina con sala da pranzo.

Inoltre il medesimo locale è stato sopraelevato realizzando una copertura a falda.

L'altezza totale del fabbricato è maggiore rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

In assenza di titolo edilizio i manufatti ad uso cantina e deposito, oltre alle tettoie, vanno rimossi e pertanto nella stima totale del lotto n° 1 è stata applicata una voce specifica di deprezzamento pari a € 21000 stimata tenendo conto delle dimensioni dei manufatti e dei prezzi di rimozione, demolizione e dei costi per il conferimento dei rifiuti in discarica estratti dal prezzario regionale anno 2023 attualmente in vigore nella Regione Lazio.

Per quanto concerne il seguente quesito posto dal Giudice "se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47" , nel presente caso non trova applicazione la possibilità di accedere ad un "condono tardivo" in quanto, tenuto conto che le ragioni del credito sono maturate nel periodo temporale compreso tra i cosiddetti secondo e terzo condono (dalla lettura della sentenza n° 89 / 2014 presente nel fascicolo si evince che le ragioni del credito sono maturate nella seconda metà degli anni 90 da cui il decreto ingiuntivo a favore del creditore n. 426/2000), l'aggiudicatario potrebbe presentare istanza di condono entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora ricorrano i presupposti previsti dall'art. 32 del DL 269 / 2003 che nel presente caso non sono soddisfatti anche a causa della presenza del vincolo paesaggistico.

Da consolidato orientamento giurisprudenziale la sanatoria straordinaria del terzo condono edilizio è esclusa a priori in caso di opere consistenti nella realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo paesaggistico, sia esso di natura assoluta o relativa, o comunque di inedificabilità, anche relativa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dal sopralluogo effettuato sul terreno si è riscontrata la presenza di alcuni manufatti abusivi costituiti da : un locale ad uso deposito realizzato in blocchetti di muratura con sovrastante copertura in coppi a cui è collegata una tettoia costituita da montanti in metallo e sovrastante copertura in lamiera grecata, tettoia realizzata con

montanti in metallo e sovrastante copertura con pannelli del tipo isopan.

In assenza di titolo edilizio tali manufatti vanno rimossi e pertanto nella stima totale del lotto n° 1 è stata applicata una voce specifica di deprezzamento calcolata tenendo conto delle dimensioni dei manufatti e dei prezzi di rimozione, demolizione e dei costi per il conferimento dei rifiuti in discarica estratti dal prezzo regionale anno 2023 attualmente in vigore nella Regione Lazio.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica (CDU).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Individuato al NCEU al foglio 19 particella 1149 il bene consiste in un manufatto ad uso magazzino e rimessa per mezzi e attrezzature agricole.

Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Individuato al NCT al foglio 19 particella 1148 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Individuato al NCT al foglio 19 particella 107 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Individuato al NCT al foglio 19 particella 462 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Individuato al NCT al foglio 19 particella 465 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Individuato al NCT al foglio 19 particella 466 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Individuato al NCT al foglio 19 particella 965 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

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° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Il bene confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 19 : 756 (altra proprietà); 753 (altra proprietà); 1148 (stessa proprietà); 759 (altra proprietà) .

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 19 : 1149 (stessa proprietà); 753 (altra proprietà); 381 (altra proprietà); 116 (altra proprietà); 751 (altra proprietà); 759 (altra proprietà).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 19 : 106 (altra proprietà); 791 (altra proprietà); 465 (stessa proprietà); 462 (stessa proprietà); 968 (altra proprietà).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 19 : 968 (altra proprietà); 107 (stessa proprietà); 466 (stessa proprietà) ; 463 (altra proprietà); 464 (altra proprietà); 965 (stessa proprietà).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 19 : 791 (altra proprietà); 276 (altra proprietà); 466 (stessa proprietà); 107 (stessa proprietà).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 19 : 465 (stessa proprietà); 276 (altra proprietà); 467 (altra proprietà); 462 (stessa proprietà).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 19 : 462 (stessa proprietà); 464 (altra proprietà); 363 (altra proprietà); 358 (altra proprietà); 380 (altra proprietà); 381 (altra proprietà); 753 (altra proprietà);

968 (altra proprietà).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	42,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,46 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1205,00 mq	1205,00 mq	1	1205,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1205,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1205,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3630,00 mq	3630,00 mq	1	3630,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3630,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3630,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3380,00 mq	3380,00 mq	1	3380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3380,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	420,00 mq	420,00 mq	1	420,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				420,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				420,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3900,00 mq	3900,00 mq	1	3900,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	3900,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	3900,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/2011 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1149 Categoria C2 Cl.10, Cons. 42 Rendita € 154,01 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1149 Categoria C2 Cl.10, Cons. 42 Superficie catastale 56 mq Rendita € 154,01 Piano T

La **** Omissis **** è deceduta in data **** Omissis **** , il **** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis **** e pertanto l'usufrutto che i donanti si erano mantenuti si è consolidato con la nuda proprietà.
I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

In data 03/02/2011 veniva costituita la particella con la Pratica n. FR0036935 in atti dal 03/02/2011 COSTITUZIONE (n. 845.1/2011).

Di seguito si riporta la ricostruzione catastale cronologica successiva alla costituzione della particella così come riportata nella visura storica. :

- dal 03/02/2012 : VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2012 Pratica n. FR0036379 in atti dal 03/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3092.1/2012) ;
- dal 19/10/2012 : VARIAZIONE del 19/10/2012 Pratica n. FR0291821 in atti dal 19/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 30518.1/2012) ;
- dal 19/10/2012 : VARIAZIONE del 19/10/2012 Pratica n. FR0291823 in atti dal 19/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 30519.1/2012) ;
- dal 09/11/2015 : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1993 al 31/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 752 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.70 Reddito dominicale € 2,48

		Reddito agrario € 2,48
Dal 01/02/2011 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1148 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.12.05 Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario € 2,18

La **** Omissis **** è deceduta in data **** Omissis **** , il **** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis **** e pertanto l'usufrutto che i donanti si erano mantenuti si è consolidato con la nuda proprietà.
I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

In data 01/02/2011 veniva originata la particella identificata al fg. 19 mappale 1148 a seguito di accatastamento per nuova costruzione identificata al fg. 19 mappale 1149.

Entrambi i mappali sono stati originati dalla particella identificata al fg. 11 mappale 752 generata per FRAZIONAMENTO del 03/01/1971 in atti dal 05/12/1979 (n. 1878) della particella identificata al fg. 19 mappale 124 .

La qualità e classe del terreno negli anni si è mantenuta come seminativo arborato di classe 3 .

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1993 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 107 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.36.30 Reddito dominicale € 9,37 Reddito agrario € 7,50
Dal 04/12/2018 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 107 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.36.30 Reddito dominicale € 30,00 Reddito agrario € 24,37

Il **** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis **** e pertanto l'usufrutto che il donante si era mantenuto si è consolidato con la nuda proprietà.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

All'impianto meccanografico del 01/04/1977 il terreno è individuato al catasto terreni con il fg. 19 mappale 107 .

Dal 04/12/2018 la qualità del terreno da seminativo arborato passa a vigneto a seguito di TABELLA DI VARIAZIONE del 24/04/2018 Pratica n. FR0133397 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 7313.1/2018)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1993 al 13/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 462 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.33.80 Reddito dominicale € 6,11 Reddito agrario € 6,11
Dal 14/12/2021 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 462, Porz. AB Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.86 Reddito dominicale € 5,60 Reddito agrario € 4,33
Dal 14/12/2021 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 462, Porz. AA Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.23.94 Reddito dominicale € 4,33 Reddito agrario € 4,33

Il **** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis **** e pertanto l'usufrutto che il donante si era mantenuto si è consolidato con la nuda proprietà.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

All'impianto meccanografico del 01/04/1977 il terreno è individuato al catasto terreni con il fg. 19 mappale 462.

Dal 14/12/2021 il terreno è suddiviso in due porzioni (AA-AB) da cui la qualità del terreno da seminativo arborato passa solo per la pozione AB a vigneto a seguito di TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2021 Pratica n. FR0094547 in atti dal 14/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 94547.1/2021).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1993 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 465 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.20 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,02
Dal 19/11/2020 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.20 Reddito dominicale € 1,95 Reddito agrario € 1,63

Il **** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis **** e pertanto l'usufrutto che il donante si era mantenuto si è consolidato con la nuda proprietà.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

All'impianto meccanografico del 01/04/1977 il terreno è individuato al catasto terreni con il fg. 19 mappale 465.

Dal 19/11/2020 la qualità del terreno da bosco alto passa a seminativo a seguito di TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. FR0073553 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 7862.1/2020)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1993 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 466 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.60 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,01
Dal 19/11/2020 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 466 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.60 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,23

Il **** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis **** e pertanto l'usufrutto che il donante si era mantenuto si è consolidato con la nuda proprietà.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

All'impianto meccanografico del 01/04/1977 il terreno è individuato al catasto terreni con il fg. 19 mappale 466.

Dal 19/11/2020 la qualità del terreno da bosco alto passa a seminativo a seguito di TABELLA DI VARIAZIONE del 06/07/2020 Pratica n. FR0073534 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 7843.1/2020).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1995 al 27/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 965 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.39.00 Reddito dominicale € 7,05 Reddito agrario € 7,05
Dal 28/10/1997 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 965 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.39.00 Reddito dominicale € 7,05

		Reddito agrario € 7,05
--	--	------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

All'impianto meccanografico del 01/04/1977 il terreno è individuato al catasto terreni con il fg. 19 mappale 121.

Dal 15/04/1993 il terreno individuato al catasto terreni con il fg. 19 mappale 121 è stato frazionato originando il fg. 19 mappale 958 in atti dal 15/04/1993 (n. 1103.1/1993).

Dal 08/10/1993 il mappale 958 è stato frazionato, in atti dal 08/10/1993 (n. 2665.1/1993), originando il fg. 19 mappale 965 facente parte della procedura di esecuzione.

Dal 26/01/1995 il terreno è stato oggetto di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/01/1995 in atti dal 16/01/1997 (n.1613.1/1995).

Si precisa che nell'atto di pignoramento trascritto con Nota del 05/12/2023 reg.generale n. 23087 reg.particolare 17735 per il presente immobile è stata indicata una consistenza errata pari a 39 centiare in quanto, come riscontrabile sia dalla visura storica che dall'atto di compravendita, la consistenza reale del mappale 965 è pari a 39 are.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1149			C2	10	42	56 mq	154,01 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
19	1148				Seminativo arborato	3	00.12.05 mq	2,18 €	2,18 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella attuale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	107				Vigneto	1	00.36.30 mq	30 €	24,37 €	

Corrispondenza catastale

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

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella attuale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	462		AA		Seminativo o arborato	3	00.23.94 mq	4,33 €	4,33 €	
19	462		AB		Vigneto	2	00.09.86 mq	5,6 €	4,33 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella attuale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
19	465				Seminativo	1	00.04.20 mq	1,95 €	1,63 €	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella attuale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
19	466				Seminativo	1	00.00.60 mq	0,28 €	0,23 €	

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
19	965				Seminativo arborato	3	00.39.00 mq	7,05 €	7,05 €	

PRECISAZIONI**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T**

Nessuna precisazione da fare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Nessuna precisazione da fare.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Nessuna precisazione da fare.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Nessuna precisazione da fare.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Nessuna precisazione da fare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Nessuna precisazione da fare.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Nessuna precisazione da fare.

PATTI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Non risultano patti in essere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risultano patti in essere.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risultano patti in essere.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risultano patti in essere.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risultano patti in essere.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risultano patti in essere.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Il locale presenta uno stato conservativo scadente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno, in data del sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore manutenzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno, in data del sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore pulizia.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno, in data del sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore pulizia.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno, come riscontrato durante il sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore pulizia.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno, come riscontrato durante il sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore pulizia.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno, come riscontrato durante il sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore pulizia.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, per cui non vi sono da effettuare specifiche grafiche o frazionamenti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici sul bene staggito.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello sul bene staggito.

Inoltre non sono presenti usi civici come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello sul bene staggito.

Inoltre non sono presenti usi civici come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello sul bene staggito.

Inoltre non sono presenti usi civici come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla

perizia.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello sul bene staggito.

Inoltre non sono presenti usi civici come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello sul bene staggito.

Inoltre non sono presenti usi civici come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Nell'atto di provenienza ventennale dell'immobile staggito del 28 ottobre 1997, notaio Raponi Francesco, nell'art. 2 viene precisato che "sul terreno oggetto della compravendita è esistente un diritto di passaggio pedonale e con mezzi agricoli per arrivare al lago ben distinto in loco e a favore delle particelle 959 e 967 del fg. 19" .

Non si rileva l'esistenza di censo, livello e usi civici sul bene staggito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Fondazioni : in conglomerato cementizio .

Strutture e pareti : in carpenteria metallica e chiusura su tre lati. Il quarto lato del deposito è costituito da rete grigliata e pannelli metallici ad ante battenti.

Copertura : in lamiera grecata leggera.

Esposizione: est .

Altezza interna media : 2,5 m .

Impianto elettrico, idrico, termico : assenti .

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno è di forma regolare, pianeggiante nel primo tratto per poi divenire acclive.

In data del sopralluogo è risultato privo di coltura.

L'accesso avviene direttamente da via Guardaluna.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno è di forma regolare, pianeggiante nel primo tratto per poi divenire acclive.

In data del sopralluogo è risultato privo di coltura.

L'accesso avviene da una strada sterrata che è collegata con Via Olivella.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno è di forma normale e prevalentemente acclive.

In data del sopralluogo è risultato privo di coltura.

L'accesso avviene da una strada sterrata, collegata con Via Olivella, transitando per la particella di proprietà dell'esecutato n.466 facente parte della procedura di esecuzione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno è di forma regolare.

In data del sopralluogo è risultato privo di coltura.

L'accesso avviene da una strada sterrata che immette su Via Olivella.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno è di forma regolare e prevalentemente pianeggiante.

In data del sopralluogo è risultato privo di coltura.

L'accesso avviene da una strada sterrata che immette su Via Olivella.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il terreno è di forma regolare e prevalentemente acclive.

In data del sopralluogo è risultato privo di coltura.

L'accesso avviene da una strada sterrata, collegata con Via Olivella, transitando per le particelle di proprietà dell'esecutato facenti parte della procedura di esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

L'immobile è occupato dall'esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno è occupato dall'esecutato.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno è occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/07/1993 al	**** Omissis ****	Donazione

06/08/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martini Orlando	06/07/1993	4367	1235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/07/1993	10059	8080-8081-8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La particella originaria identificata al catasto con il fg. 19 mappale 752 dalla cui soppressione ha avuto origine la particella staggita (fg. 19 mappale 1149) è pervenuta all'esecutato **** Omissis **** in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Martini Orlando del 06/07/1993 da potere del **** Omissis **** e della **** Omissis **** che si riservavano l'usufrutto per 1/2 ciascuno.

Con il decesso del **** Omissis **** e della **** Omissis **** l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà. L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato inserito tra gli allegati alla perizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1993 al 06/08/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martini Orlando	06/07/1993	4367	1235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/07/1993	10059	8080-8081-8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La particella originaria identificata al catasto con il fg. 19 mappale 752 dalla cui soppressione ha avuto origine la particella staggita (fg. 19 mappale 1148) è pervenuta all'esecutato **** Omissis **** in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Martini Orlando del 06/07/1993 da potere del **** Omissis **** e della **** Omissis **** che si riservavano l'usufrutto per 1/2 ciascuno.

Con il decesso del **** Omissis **** e della **** Omissis **** l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà. Nella risposta al quesito "Cronistoria dati catastali" sono descritti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguite per la ricostruzione della provenienza ventennale.

L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato inserito tra gli allegati alla perizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1993 al 06/08/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martini Orlando	06/07/1993	4367	1235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/07/1993	10059	8080-8081-8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato **** Omissis **** in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Martini Orlando del 06/07/1993 da potere del **** Omissis **** che si riservava l'usufrutto.
 Con il decesso del **** Omissis **** l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà.
 L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato inserito tra gli allegati alla perizia.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/2023 al 06/08/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martini Orlando	06/07/2023	4367	1235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/07/1993	10059	8080-8081-8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato **** Omissis **** in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Martini Orlando del 06/07/1993 da potere del **** Omissis **** che si riservava l'usufrutto.
 Con il decesso del **** Omissis **** l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà.
 L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato inserito tra gli allegati alla perizia.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1993 al 06/08/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martini Orlando	06/07/1993	4367	1235
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/07/1993	10059	8080-8081-8082
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato **** Omissis **** in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Martini Orlando del 06/07/1993 da potere del **** Omissis **** che si riservava l'usufrutto. Con il decesso del **** Omissis **** l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà. L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato inserito tra gli allegati alla perizia.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1993 al 06/08/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martini Orlando	06/07/1993	4367	1235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/07/1993	1059	8080-8081-8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato **** Omissis **** in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Martini Orlando del 06/07/1993 da potere del **** Omissis **** che si riservava l'usufrutto.

Con il decesso del **** Omissis **** l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà.

L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato inserito tra gli allegati alla perizia.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1997 al 06/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raponi Francesco	28/10/1997	17233	6970
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	14/11/1997	19586	16525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	14/11/1997	3401			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato **** Omissis **** in virtù di atto di compravendita del 28/10/1997 a rogito Notaio Raponi Francesco da potere del **** Omissis ****.

L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato inserito tra gli allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

Lazio.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

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

Eseguita richiesta di accesso agli atti, in allegato alla perizia, non è stata reperita documentazione presso il SUE del Comune riguardante l'immobile identificato al catasto con il fg. 19 mappale 1149.

Dalla visura storica per immobile si evince che il fabbricato è stata accatastato in data 03/02/2011 come categoria C/2 (deposito).

Quale CTU è stato eseguito un accesso presso l'agenzia del territorio di Frosinone acquisendo delle mappe di impianto ante 2011, allegate alla perizia, da cui si rileva che sul mappale 752 da cui è stata originata la particella 1149 non è rappresentato alcun fabbricato.

Come descritto per il bene n° 01 nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'immobile non è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto trattasi di nuova volumetria realizzata in area vincolata.

Pertanto il manufatto deve ritenersi abusivo e nel paragrafo denominato "Stima" sono stati riportati i costi di rimozione della struttura per il ripristino come terreno dello stato dei luoghi.

A seguito della rimozione dei manufatti abusivi andrebbe aggiornata anche la visura dell'immobile trasferendo la particella dal catasto fabbricati a terreni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica (CDU).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica (CDU).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica (CDU).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica (CDU).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica (CDU).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica (CDU).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti tenuto conto della distanza esistente tra il mappale dove è ubicato il fabbricato ad uso abitativo ed i restanti terreni.

La divisione in due lotti è ritenuta utile così da poter facilitare la vendita in quanto, tenuto conto della natura agricola del territorio, i terreni del foglio 19 potrebbero suscitare l'interesse di un potenziale aggiudicatario proprietario di ulteriori terreni nella zona.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84
Individuato al NCEU al foglio 11 particella 211 il bene consiste in una villetta a due piani ubicata in una zona periferica e agricola del Comune di Ceprano con bassa densità abitativa. Il fabbricato a destinazione residenziale è servito da tre manufatti con accesso autonomo ad uso cantina e deposito. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali, artigianali e di servizio al cittadino. Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 211, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 195.773,00
Il procedimento estimativo utilizzato è il metodo "comparativo diretto ponderato per punti di merito" basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile reperire il prezzo medio di compravendita.
L'applicazione dei "punti di merito" consente inoltre di apprezzare o deprezzare il prezzo di mercato di riferimento individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.
Sulla base di un'indagine di mercato condotta nel territorio e dall'analisi dei valori riportati nelle quotazioni del borsino delle agenzie immobiliari è stato possibile determinare il seguente prezzo ordinario unitario di mercato con riferimento ad immobili similari a quelli in esame.
La formula utilizzata per stabilire il valore di mercato dell'immobile in oggetto è la seguente:
Valore di mercato = Superficie convenzionale * quotazione in euro al mq * C
Dove C consiste nel coefficiente di apprezzamento o deprezzamento determinato da parametri correttivi di seguito riportati :
Caratteristiche estrinseche
- Servizi (12-18) = 12
- Verde (10-14) = 14
- Accessibilità (6-10) = 7
Caratteristiche intrinseche
- Panoramicità (8-12) = 11
- Orientamento (6-10) = 9
- Luminosità (6-8) = 7
Caratteristiche costruttive
- Finiture (8-12) = 10
- Impianti (8-12) = 9
Caratteristiche Tecnologiche
- Vetustà (2-4) = 3
- Obsolescenza (2-6) = 5

- Commercialità (2-6) = 3

Il coefficiente di apprezzamento o deprezzamento è ottenuto moltiplicando la somma dei coefficienti correttivi per un valore di riferimento pari a 0,01 da cui si ottiene il coefficiente $C = 0,90$ che moltiplicandolo per il prezzo di vendita medio a metro estratto dal sito del Borsino immobiliare, pari € 616, determina una quotazione per mq pari arrotondato a € 554.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito con il metodo comparativo diretto è pari a $(554 \times 274) = €151796$.

Prendendo a riferimento la Banca Dati Quotazioni del sito dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre 2023 per la zona è indicato un valore per mq variabile da un minimo pari a € 700 ad un massimo pari a € 1050 nella compravendita di villi e villini con uno stato conservativo normale.

Considerato il prezzo medio a metro quadro (€875), moltiplicandolo per la superficie convenzionale, si ottiene un valore di mercato dell'immobile staggito da Banca Dati OMI pari a €239750.

Pertanto, mediando i due valori appena descritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione sia pari a $€(151796 + 239750) / 2 = €195773$ da cui si ottiene un prezzo per pari a € 714,5.

Il valore ottenuto si ritiene congruo tenuto conto anche della installazione sul bene del sistema di generazione dell'energia elettrica e termica il cui valore di contratto nell'anno 2021 ammontava a circa € 60000.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84

Individuato al NCT al foglio 11 particella 316 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano. Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 316, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 2.340,00

Per la stima del terreno il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo.

Quale parametro tecnico è stata preso a riferimento la superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario per mq desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette eseguite mediante portali su cui sono posti in vendita terreni nella medesima zona.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per terreni analoghi a quelli oggetto di stima, un valore medio pari a € 3 per mq.

Il valore ottenuto è stato confrontato con i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone del 2022, ultima annualità pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che per i terreni con coltura "Seminativo arborato" indica un prezzo medio pari a € 1,29 per mq.

Tenuto conto che il presente terreno viene posto in vendita insieme al fabbricato ad uso abitativo del mappale 211, la contiguità del terreno con la corte del fabbricato incide positivamente sul valore di entrambi i beni, pertanto il valore unitario per mq scelto è pari a € 3 per mq.

Al valore ottenuto per il bene sono sottratte i costi di rimozione dei manufatti abusivi descritti nel paragrafo "Regolarità edilizia" e che sono stimati in € 4000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ceprano (FR) - Via	274,00 mq	714,50 €/mq	€ 195.773,00	100,00%	€ 195.773,00

Olivella, 84					
Bene N° 2 - Terreno Ceprano (FR) - Via Olivella, 84	780,00 mq	3,00 €/mq	€ 2.340,00	100,00%	€ 2.340,00
				Valore di stima:	€ 198.113,00

Valore di stima: € 198.113,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Completamento della sanatoria in corso presentata ai sensi della L.28 febbraio 1985, n. 47 (particella 211)	10212,00	€
Richiesta del parere paesaggistico e risarcimento del danno ambientale (particella 211)	5000,00	€
Rimozione dei manufatti abusivi (tettoie, locali cantina e deposito) presenti nella particella 211	21000,00	€
Aggiornamento della planimetria catastale e spese tecniche (particella 211)	800,00	€
Rimozione dei manufatti abusivi (tettoie, deposito) presenti nella particella 316	4000,00	€

Valore finale di stima: € 157.101,00

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima del bene n°1 è il metodo “comparativo diretto ponderato per punti di merito”.

Il valore ottenuto con questo metodo è stato confrontato con il valore ricavato applicando una formula speditiva basata sul prezzo a metro quadro indicato sulle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate.

La media tra i valori ottenuti ha consentito di stimare il più probabile valore di mercato del bene.

Per la stima del bene n° 2 il procedimento estimativo utilizzato è il metodo sintetico comparativo.

Il valore ottenuto con questo metodo è stato confrontato con il valore ricavato applicando una formula speditiva basata sui Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone, ultima annualità pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.

I costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) sono stimati in € 500 oltre accessori di legge.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T
 Individuato al NCEU al foglio 19 particella 1149 il bene consiste in un manufatto ad uso magazzino e rimessa per mezzi e attrezzature agricole. Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1149, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 In assenza di titolo edilizio il manufatto con categoria C/2 va rimosso e pertanto nella stima totale del lotto n° 2 è stata applicata una voce specifica di deprezzamento calcolata tenendo conto delle

dimensioni e dei prezzi di rimozione, demolizione e dei costi per il conferimento dei rifiuti in discarica estratti dal prezzario regionale anno 2023 attualmente in vigore nella Regione Lazio.

Dalle dimensioni del manufatto e dalla tipologia costruttiva per la rimozione è previsto un costo pari a € 1500 a cui andranno sommate le spese tecniche e i costi di aggiornamento al catasto terreni e fabbricati, a seguito del ripristino dello stato dei luoghi come da visura di origine della particella, pari a € 800.

La superficie attuale dell'intera particella ricavata dalle visure è pari a mq. 165 che moltiplicato per il prezzo medio a metro quadro per un terreno con coltura "Seminativo arborato" pari a € 2,15 determina un valore arrotondato del bene pari a €355.

Pertanto il deprezzamento applicato nella stima del lotto n° 2 sarà pari a €(1500+800-355)=€1945 .

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
Individuato al NCT al foglio 19 particella 1148 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1148, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.590,75
Per la stima del terreno il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo.
Quale parametro tecnico è stata presa a riferimento la superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario per mq desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette eseguite sui portali nei quali sono posti in vendita terreni nella medesima zona.
L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per terreni analoghi a quelli oggetto di stima, un valore medio pari a € 3 per mq.
Il valore ottenuto è stato confrontato con i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone del 2022, ultima Annualità pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che per i terreni con coltura "Seminativo arborato" indica un prezzo medio pari a € 1,29 per mq .
Pertanto mediando i due valori suindicati si ritiene congruo un valore per mq pari a € 2,15 .
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
Individuato al NCT al foglio 19 particella 107 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 107, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.438,00
Per la stima del terreno il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo.
Quale parametro tecnico è stata presa a riferimento la superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario per mq desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette eseguite sui portali nei quali sono posti in vendita terreni nella medesima zona.
L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per terreni analoghi a quelli oggetto di stima, un valore medio pari a € 3,5 per mq.
Il valore ottenuto è stato confrontato con i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone del 2022, ultima Annualità pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che per i terreni con coltura "Vigneto" indica un prezzo medio pari a € 1,69 per mq .
Pertanto mediando i due valori suindicati si ritiene congruo un valore per mq pari a € 2,60 .

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
 Individuato al NCT al foglio 19 particella 462 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 462, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 19, Part. 462, Porz. AB, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.710,79
 Per la stima del terreno il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo.
 Quale parametro tecnico è stata presa a riferimento la superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario per mq desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette eseguite sui portali nei quali sono messi in vendita terreni nella medesima zona.
 L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per terreni con coltura "Seminativo arborato", un valore medio pari a € 3 per mq.
 Il valore ottenuto è stato confrontato con i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone del 2022, ultima Annualità pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che per i terreni con coltura "Seminativo arborato" indica un prezzo medio pari a € 1,29 per mq.
 Pertanto mediando i due valori suindicati si ritiene congruo un valore per mq pari a € 2,15 per la porzione AA da cui si ottiene un valore pari a € 5147,1 .
 Per quanto concerne la porzione AB della particella con destinazione "Vigneto", applicando lo stesso metodo appena descritto, si ritiene congruo un valore per mq pari a € 2,60 da cui si ottiene per la porzione AB un valore pari a € 2563,6.
 Sommando le porzioni AA e AB si stima un valore della particella pari a € 7710,7 .
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
 Individuato al NCT al foglio 19 particella 465 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 465, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 840,00
 Per la stima del terreno il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo.
 Quale parametro tecnico è stata presa a riferimento la superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario per mq desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette eseguite sui portali nei quali sono posti in vendita terreni nella medesima zona.
 L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per terreni analoghi a quelli oggetto di stima, un valore medio pari a € 3 per mq.
 Il valore ottenuto è stato confrontato con i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone del 2022, ultima Annualità pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che per i terreni con coltura "Seminativo" indica un prezzo medio pari a € 0,94 per mq .
 Pertanto mediando i due valori suindicati si ritiene congruo un valore per mq pari a € 2,00 .
- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
 Individuato al NCT al foglio 19 particella 466 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 466, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 120,00

Per la stima del terreno il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo.

Quale parametro tecnico è stata presa a riferimento la superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario per mq desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette eseguite sui portali nei quali sono posti in vendita terreni nella medesima zona.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per terreni analoghi a quelli oggetto di stima, un valore medio pari a € 3 per mq.

Il valore ottenuto è stato confrontato con i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone del 2022, ultima Annualità pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che per i terreni con coltura "Seminativo" indica un prezzo medio pari a € 0,94 per mq .

Pertanto mediando i due valori suindicati si ritiene congruo un valore per mq pari a € 2,00 .

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc

Individuato al NCT al foglio 19 particella 965 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 965, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 8.385,00

Per la stima del terreno il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo.

Quale parametro tecnico è stata presa a riferimento la superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario per mq desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette eseguite sui portali nei quali sono posti in vendita terreni nella medesima zona.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per terreni analoghi a quelli oggetto di stima, un valore medio pari a € 3 per mq.

Il valore ottenuto è stato confrontato con i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone del 2022, ultima Annualità pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che per i terreni con coltura "Seminativo arborato" indica un prezzo medio pari a € 1,29 per mq .

Pertanto mediando i due valori suindicati si ritiene congruo un valore per mq pari a € 2,15 .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T	56,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 4 - Terreno Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc	1205,00 mq	2,15 €/mq	€ 2.590,75	100,00%	€ 2.590,75
Bene N° 5 - Terreno Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc	3630,00 mq	2,60 €/mq	€ 9.438,00	100,00%	€ 9.438,00
Bene N° 6 - Terreno Ceprano (FR) - Via	3380,00 mq	2,28 €/mq	€ 7.710,79	100,00%	€ 7.710,79

Guardaluna snc					
Bene N° 7 - Terreno Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc	420,00 mq	2,00 €/mq	€ 840,00	100,00%	€ 840,00
Bene N° 8 - Terreno Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc	60,00 mq	2,00 €/mq	€ 120,00	100,00%	€ 120,00
Bene N° 9 - Terreno Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc	3900,00 mq	2,15 €/mq	€ 8.385,00	100,00%	€ 8.385,00
				Valore di stima:	€ 29.084,54

Valore di stima: € 29.084,54

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione del manufatto abusivo (deposito) presente nella particella 1149	1500,00	€
Spese tecniche e oneri per l'aggiornamento della documentazione catastale a seguito della rimozione del manufatto abusivo	445,00	€

Valore finale di stima: € 27.139,54

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima dei terreni è il metodo sintetico comparativo. Il valore ottenuto con questo metodo è stato confrontato con il valore ricavato applicando una formula speditiva basata sui Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone, ultima annualità pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 11/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Girolamo Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - FR_EI_161_2023_Perizia_Versione privacy
- ✓ N° 2 Foto - Proc_n_161_2023_Lotto 1
- ✓ N° 3 Foto - Proc_n_161_2023_Lotto 2
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Proc_n_161_2023_Lotto 1 _Fg_11_Part_211
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Proc_n_161_2023_Lotto 2 _Fg_19_Part_1149
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche_Proc_n_161_2023_Lotto 1
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure storiche_Proc_n_161_2023_Lotto 2
- ✓ N° 8 Altri allegati - Richieste di accesso agli atti SUE e SUAP_PROC_n_161_2023
- ✓ N° 9 Altri allegati - Domanda di sanatoria acquisita Fg_11_Part_211
- ✓ N° 10 Estratti di mappa - Foglio di mappa Lotto 1_Fg_11_Part_211_316
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - Foglio di mappa Lotto 2_Foglio 19
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio della normativa urbanistica
- ✓ N° 14 Altri allegati - Mappe storiche di impianto e ulteriore documentazione catastale
- ✓ N° 15 Altri allegati - Procedura 161_2023_Comunicazione sopralluogo eseguito con ricevuta
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificati anagrafe e atto di matrimonio con annotazioni marginali
- ✓ N° 17 Altri allegati - Formalità e ispezioni Lotto 1_Lotto 2_Aggiornamento del 06_08_2024
- ✓ N° 18 Altri allegati - Verbale di accesso_Procedura 161_2023
- ✓ N° 19 Altri allegati - Atti di provenienza immobili_Proc_161_2023

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84
Individuato al NCEU al foglio 11 particella 211 il bene consiste in una villetta a due piani ubicata in una zona periferica e agricola del Comune di Ceprano con bassa densità abitativa. Il fabbricato a destinazione residenziale è servito da tre manufatti con accesso autonomo ad uso cantina e deposito. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali, artigianali e di servizio al cittadino. Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 211, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978. Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n.38 del 22/12/1999 i criteri per l'edificazione nelle zone "Rurali" sono stati ulteriormente disciplinati dall'art. 55. Inoltre il bene ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio. Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG per la zona "Rurale", integrate dalla Legge Regionale n.38 suddetta, e dalle Norme del PTPR applicabili nella costa dei laghi sono allegate alla perizia.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Olivella, 84
Individuato al NCT al foglio 11 particella 316 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano. Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 316, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978. Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

Prezzo base d'asta: € 157.101,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T
Individuato al NCEU al foglio 19 particella 1149 il bene consiste in un manufatto ad uso magazzino e rimessa per mezzi e attrezzature agricole. Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1149, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978. Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
 Individuato al NCT al foglio 19 particella 1148 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1148, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978. Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
 Individuato al NCT al foglio 19 particella 107 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 107, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978. Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.
- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
 Individuato al NCT al foglio 19 particella 462 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 462, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 19, Part. 462, Porz. AB, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978. Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
 Individuato al NCT al foglio 19 particella 465 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 465, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978. Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.
- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
 Individuato al NCT al foglio 19 particella 466 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 466, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978. Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo

paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc
Individuato al NCT al foglio 19 particella 965 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 965, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene esecutato ricade in zona "Rurale" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978. Inoltre ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto area di protezione delle coste dei laghi per il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

Prezzo base d'asta: € 27.139,54

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.101,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - Via Olivella, 84		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 211, Categoria A7	Superficie	274,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione del bene in esecuzione è il seguente : 1) pavimenti ; pareti e soffitti; infissi : stato normale ; 2) impianto elettrico e di riscaldamento : stato molto buono tenuto conto della presenza di un impianto fotovoltaico, di un sistema ibrido di riscaldamento alimentato sia elettricamente che mediante caldaia a gas metano, un sistema di accumulo dell'energia elettrica. Per quanto concerne l'impianto idrico e i servizi igienico-sanitari si precisa che l'immobile non è dotato di allaccio alla rete idrica e di scarico in fogna, come dichiarato dal debitore, e per quanto è stato possibile accertare dal CTU in fase di sopralluogo. Per l'approvvigionamento dell'acqua all'interno del bene sono utilizzati dei serbatoi esterni che vengono riempiti secondo necessità oltre a un pozzo presente nella corte della particella. Facendo riferimento alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, art. 21, lo "stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi" come nel presente caso. Si segnala la presenza di rilevanti infiltrazioni di acqua nella scala esterna di collegamento con il piano 1.		
Descrizione:	Individuato al NCEU al foglio 11 particella 211 il bene consiste in una villetta a due piani ubicata in una zona periferica e agricola del Comune di Ceprano con bassa densità abitativa. Il fabbricato a destinazione residenziale è servito da tre manufatti con accesso autonomo ad uso cantina e deposito. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali, artigianali e di servizio al cittadino. Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - Via Olivella, 84		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 316, Qualità Seminativo arborato	Superficie	780,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, in data del sopralluogo, è risultato adeguatamente mantenuto.		
Descrizione:	Individuato al NCT al foglio 11 particella 316 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano. Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.139,54

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1149, Categoria C2	Superficie	56,00 mq
Stato conservativo:	Il locale presenta uno stato conservativo scadente.		
Descrizione:	Individuato al NCEU al foglio 19 particella 1149 il bene consiste in un manufatto ad uso magazzino e rimessa per mezzi e attrezzature agricole. Sul bene sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti nella perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1148, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1205,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, in data del sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore manutenzione.		
Descrizione:	Individuato al NCT al foglio 19 particella 1148 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni -	Superficie	3630,00 mq

	Fg. 19, Part. 107, Qualità Vigneto		
Stato conservativo:	Il terreno, in data del sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore pulizia.		
Descrizione:	Individuato al NCT al foglio 19 particella 107 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 462, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 19, Part. 462, Porz. AB, Qualità Vigneto	Superficie	3380,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, in data del sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore pulizia.		
Descrizione:	Individuato al NCT al foglio 19 particella 462 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 465, Qualità Seminativo	Superficie	420,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, come riscontrato durante il sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore pulizia.		
Descrizione:	Individuato al NCT al foglio 19 particella 465 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 8 - Terreno	
Ubicazione:	Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 19, Part. 466, Qualità Seminativo	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, come riscontrato durante il sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore pulizia.		
Descrizione:	Individuato al NCT al foglio 19 particella 466 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Ceprano (FR) - Via Guardaluna snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 19, Part. 965, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3900,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, come riscontrato durante il sopralluogo, necessitava a breve di ulteriore pulizia.		
Descrizione:	Individuato al NCT al foglio 19 particella 965 il bene consiste in un terreno ubicato in una zona agricola del Comune di Ceprano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OLIVELLA, 84

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC , PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA GUARDALUNA SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Frosinone il 09/04/2014
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.876,50

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2023
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura