

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 18/23 R.E.

RELAZIONE DI STIMA

In data 31/05/2023, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, residente in *****omissis*****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A1, piano T
- **Bene N° 2** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A4, piano T
- **Bene N° 3** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A6, piano 1
- **Bene N° 4** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A9, piano 1
- **Bene N° 5** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A10, piano 2-3
- **Bene N° 6** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A11, piano 2-3
- **Bene N° 7** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B1, piano T
- **Bene N° 8** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B2, piano T
- **Bene N° 9** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B8, piano 1
- **Bene N° 10** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B9, piano T
- **Bene N° 11** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B12, piano 2-3
- **Bene N° 12** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B15, piano 2-3
- **Bene N° 13** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C1, piano T
- **Bene N° 14** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C3, piano T
- **Bene N° 15** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C4, piano T
- **Bene N° 16** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C7, piano 1

- **Bene N° 17** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D1, piano T
- **Bene N° 18** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D2, piano T
- **Bene N° 19** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D3, piano T
- **Bene N° 20** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D4, piano T
- **Bene N° 21** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D5, piano T
- **Bene N° 22** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D6, piano 1-2
- **Bene N° 23** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D8, piano 1-2
- **Bene N° 24** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D9, piano 1-2
- **Bene N° 25** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D10, piano 1-2
- **Bene N° 26** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, piano S1-T-1
- **Bene N° 27** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, piano S1-T-1
- **Bene N° 28** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, piano S1-T-1

Gli indirizzi indicati sono quelli riportati nelle visure catastali: i numeri civici sono nel frattempo variati.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12, EDIFICIO A, INTERNO A1, PIANO T

1- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano T, int. A1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 1**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 81 m², rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 74**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 28 m², superficie 29 m², rendita 60,74 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 89**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 210, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno- cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 2, il box auto con spazio comune, sub. 75 e sub. 91, la cantina con corridoio comune, sub. 88 e sub. 96, il posto auto con corte comune a due lati e sub. 209, s.a..

**BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO A, INTERNO A4, PIANO T**

2- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano T, int. A4, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 4**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 67 m², rendita 240,15 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 138**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 78**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera ed un giardino in parte pavimentato e recintato. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagno danneggiato, porte danneggiate, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, né è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 3, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 137, la cantina con corridoio comune, sub. 79 e sub. 77, s.a..

**BENE N° 3 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO A, INTERNO A6, PIANO 1**

3- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano 1, int. A6, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 6**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 6,0, superficie 93 m², rendita 480,30 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 135**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 36,88 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 81**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 204**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere, un guardaroba, un ripostiglio ed un balcone. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è allacciato alla rete metano. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 7, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 136, la cantina con corridoio comune, sub. 80 e sub. 82, il posto auto con corte comune, sub. 203 e sub. 205, s.a..

**BENE N° 4 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO A, INTERNO A9, PIANO 1**

4- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano 1, int. A9, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 9**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, superficie 128 m², rendita 560,36 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 75**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 53 m², superficie 58 m², rendita 57,48 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 85**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 205**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 m², superficie 24 m², rendita 52,06 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere, un ripostiglio e due balconi. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 8, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 74, la cantina con corridoio comune, sub. 84 e sub. 86, il posto auto con corte comune a due lati, sub. 204, s.a..

**BENE N° 5 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO A, INTERNO A10, PIANO 2-3**

5- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina A, piano 2-3, int. A10, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 10**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 83 m², rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 131**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 18 m², rendita 36,88 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 132**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 18 m², rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 86**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 14 m², superficie 15 m², rendita 37,60 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno ed un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Nell'appartamento è stato modificato un tramezzo e il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e i due box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 11, i due box auto con spazio comune a più lati, sub. 121 e sub. 122, la cantina con

corridoio comune, sub. 85 e sub. 87, s.a..

BENE N° 6 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12, EDIFICIO A, INTERNO A11, PIANO 2-3

6- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina A, piano 2-3, int. A11, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 11**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 90 m2, rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 133**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 m2, superficie 19 m2, rendita 39,04 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 134**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 m2, superficie 20 m2, rendita 39,04 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 80**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e due balconi e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e i due box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 10 e sub. 12, i due box auto con spazio comune a più lati, la cantina con corridoio comune, sub. 79 e sub. 81, s.a..

BENE N° 7 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12, EDIFICIO B, INTERNO B1, PIANO T

7- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano T, int. B1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 17**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 80 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 115**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 26 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 111**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 18, il box auto con spazio comune, sub. 114 e sub. 116, la cantina con corridoio comune, sub. 110 e

sub. 112, s.a..

**BENE N° 8 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO B, INTERNO B2, PIANO T**

8- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano T, int. B2, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 18**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 74 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 116**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 27 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 110**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 17, il box auto con spazio comune, vano scala e sub. 115, la cantina con corridoio comune a due lati e sub. 111, s.a..

**BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO B, INTERNO B8, PIANO 1**

9- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano 1, int. B8, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 24**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 59 m2, rendita 240,15 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 114**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 28 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 113**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 8 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera e due balconi. Esso è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale sub. 23 e sub. 25, il box auto con spazio comune, sub. 116 e sub. 112, la cantina con corridoio comune, sub. 112 e sub. 97, s.a..

**BENE N° 10 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO B, INTERNO B9, PIANO 1**

10- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano 1, int. B9, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 25**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 87 m2, rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 122**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m2, superficie 18 m2, rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 98**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 8 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere e due balconi. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 24 e sub. 26, il box auto con spazio comune a due lati e sub. 121, la cantina con corridoio comune, sub. 97 e sub. 99, s.a..

**BENE N° 11 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO B, INTERNO B12, PIANO 2-3**

11- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina B, piano 2-3, int. B12, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 29**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 68 m2, rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 125**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m2, superficie 17 m2, rendita 34,71 euro, e da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 127**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 22 m2, superficie 23 m2, rendita 47,72 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. I due box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 28 e sub. 30, il box auto sub. 125 con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, il box auto sub. 127 con spazio comune, sub. 126 e sub. 128, s.a..

BENE N° 12 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12, EDIFICIO B, INTERNO B15, PIANO 2-3

12- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina B, piano 2-3, int. B15, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 32**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 81 m2, rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 136**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m2, superficie 18 m2, rendita 34,71 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 137**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m2, superficie 18 m2, rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 99**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico.

Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. I due box auto e la cantina hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati e sub. 31, il box auto sub. 136 con spazio comune, sub. 135 e sub. 137, il box auto sub. 137 con spazio comune, sub. 136 e sub 138, la cantina con corridoio comune, sub. 98 e sub. 100, s.a..

BENE N° 13 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12, EDIFICIO C, INTERNO C1, PIANO T

13- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. C1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 34**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 76 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 177**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 m2, superficie 36 m2, rendita 37,96 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 165**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 217**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m2, superficie 14 m2, rendita 30,37 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte

comune e sub. 35, il box auto con spazio comune, sub. 176 e sub. 178, la cantina con corridoio comune, sub. 166 e sub. 149, il posto auto con corte comune a due lati e sub. 218, s.a..

BENE N° 14 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12, EDIFICIO C, INTERNO C3, PIANO T

14- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. C3, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 36**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 58 m², rendita 280,18 euro, con corte esclusiva, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 141**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un bagno, una camera, un guardaroba ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' privo di certificazione energetica, di quella degli impianti e di quella antincendio, nonché dell'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termigrometrica. La cantina ha finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 37, la cantina con corridoio comune, sub. 140 e sub. 142, s.a..

BENE N° 15 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12, EDIFICIO C, INTERNO C4, PIANO T

15- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. C4, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 37**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 83 m², rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 188**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m², superficie 16 m², rendita 30,37 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 142**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, un ingresso, un disimpegno, un bagno, due camere, una corte ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Ha subito modifiche interne e la realizzazione di un controsoffitto in assenza di titolo abilitativo. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termigrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 36, il box auto con spazio comune, sub. 187 e sub. 189, la cantina con corridoio comune, sub. 141 e sub. 143, s.a..

**BENE N° 16 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO C, INTERNO C7, PIANO 1**

16- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano 1, int. C7, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 40**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie 94 m2, rendita 440,28 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 173**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 28 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 172**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 8 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere e un balcone. Esso è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; in un bagno mancano alcuni sanitari. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale sub. 39 e sub. 41, il box auto con spazio comune, sub. 171 e sub. 174, la cantina con corridoio comune, sub. 139 e sub. 171, s.a..

**BENE N° 17 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO D, INTERNO D1, PIANO T**

17- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 50**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 72 m2, rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 183**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m2, superficie 17 m2, rendita 30,37 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 150**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m2, superficie 9 m2, rendita 21,48 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 224**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed una corte esclusiva pavimentata e recintata. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; vi sono segni di infiltrazioni su una parete del bagno. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 51, il box auto con spazio comune a più lati, la cantina con corridoio comune, sub. 151 e sub. 164, il posto auto con corte comune, sub. 223 e sub. 225, s.a..

**BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO D, INTERNO D2, PIANO T**

18- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D2, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 51**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 71 m2, rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 185**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie 17 m2, rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 151**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m2, superficie 9 m2, rendita 21,48 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 50, il box auto con spazio comune, sub. 184 e sub. 186, la cantina con corridoio comune, sub. 150 e sub. 152, s.a..

**BENE N° 19 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO D, INTERNO D3, PIANO T**

19- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D3, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 52**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, superficie 59 m2, rendita 200,13 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 195**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie 17 m2, rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 152**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 9 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un bagno, una camera ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; sono presenti segni di condensa sulle pareti. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 51, il box auto con spazio comune, sub. 194 e sub. 196, la cantina con corridoio comune, sub. 151 e sub. 153, s.a..

**BENE N° 20 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO D, INTERNO D4, PIANO T**

20- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D4, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 53**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 88 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 187**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie 18 m2, rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 155**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 52, il box auto con spazio comune, sub. 186 e sub. 188, la cantina con corridoio comune, sub. 154 e sub. 156, s.a..

**BENE N° 21 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO D, INTERNO D5, PIANO T**

21- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D5, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 54**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 57 m2, rendita 240,15 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 186**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m2, superficie 17 m2, rendita 34,71 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 156**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 9 m2, rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 223**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera ed una corte esclusiva pavimentata e recintata. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' privo di caldaia. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 53, il box auto con spazio comune, sub 185 e sub. 187, la cantina con corridoio comune, sub. 155 e sub. 157, il posto auto con corte comune, sub. 222 e sub. 224, s.a..

**BENE N° 22 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO D, INTERNO D6, PIANO 1-2**

22- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D6, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 55**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 80 m2, rendita 320,20 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 179**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 m2, superficie 35 m2, rendita 35,79 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 153**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un balcone e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati e sub. 56, il box auto con spazio comune, sub. 178 e sub. 180, la cantina con corridoio comune, sub. 152 e sub. 154, s.a..

**BENE N° 23 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO D, INTERNO D8, PIANO 1-2**

23- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D8, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 57**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 71 m2, rendita 280,18 euro e da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 180**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 m2, superficie 35 m2, rendita 35,79 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. manca di caldaia e alcuni radiatori. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Il box auto ha finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 56 e sub. 58, il box auto con spazio comune, sub. 161 e sub. 179, s.a..

**BENE N° 24 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO D, INTERNO D9, PIANO 1-2**

24- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D9, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 58**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 69 m2, rendita 280,18 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 181**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 26 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 157**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 9 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un corridoio. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 57 e sub. 59, il box auto con spazio comune, sub. 160 e sub. 182, la cantina con corridoio comune, sub. 156 e sub. 158, s.a..

**BENE N° 25 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
EDIFICIO D, INTERNO D10, PIANO 1-2**

25- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D10, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 59**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 89 m2, rendita 320,20 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 182**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 26 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 160**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m2, superficie 9 m2, rendita 21,48 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due balconi e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 58 e sub. 60, il box auto con spazio comune, sub. 158 e sub. 181, la cantina con corridoio comune a due lati e sub. 181, s.a..

**BENE N° 26 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
PIANO S1-T-1**

26- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 62**, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 99 m², rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 226**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso. Il villino, ubicato nella schiera dei villini del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito al piano terra da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, una scala interna e una corte su due lati, al piano S1 da un ripostiglio, una cantina e un garage, al piano primo mansardato da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un ripostiglio e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada; è presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Il villino confina con viale condominiale a due lati e sub. 63, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 227, s.a..

**BENE N° 27 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12,
PIANO S1-T-1**

27- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 64**, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 102 m², rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 227**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso. Il villino, ubicato nella schiera dei villini del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito al piano terra da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, una scala interna e una corte su due lati, al piano S1 da un ripostiglio, una cantina e un garage, al piano primo mansardato da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un ripostiglio e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada; è presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Il villino confina con viale condominiale, sub. 63 e sub. 65, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 226, s.a..

BENE N° 28 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MARANO 12, PIANO S1-T-1

28- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 66**, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 98 m², rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 225**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso. Il villino, ubicato nella schiera dei villini del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito al piano terra da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, una scala interna e una corte su due lati, al piano S1 da un ripostiglio, una cantina e un garage, al piano primo mansardato da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un ripostiglio e un disimpegno. Esso è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada; è presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. Non è dotato di certificazione energetica, non sono disponibili quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare, nel piano mansardato segni di condensa; i sanitari sono danneggiati. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Il villino confina con viale condominiale, sub. 65 e sub. 67, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 224, s.a..

ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26	1090	1	A/2	3	4,5 vani	Euro: 360,23
26	1090	4	A/2	3	3 vani	Euro: 240,15
26	1090	6	A/2	3	6 vani	Euro: 480,30
26	1090	9	A/2	3	7 vani	Euro: 560,36
26	1090	10	A/2	3	4,5 vani	Euro: 360,23
26	1090	11	A/2	3	4,5 vani	Euro: 360,23
26	1090	16	Bene comune Non censibile			
26	1090	17	A/2	3	4,5 vani	Euro: 360,23
26	1090	18	A/2	3	4,5 vani	Euro: 360,23
26	1090	24	A/2	3	3 vani	Euro: 240,15
26	1090	25	A/2	3	4,5 vani	Euro: 360,23
26	1090	29	A/2	3	4,5 vani	Euro: 360,23
26	1090	32	A/2	3	4,5 vani	Euro: 360,23
26	1090	34	A/2	3	4,5 vani	Euro: 360,23
26	1090	36	A/2	3	3,5 vani	Euro: 280,18
26	1090	37	A/2	3	4 vani	Euro: 320,20
26	1090	40	A/2	3	5,5 vani	Euro: 440,28
26	1090	49	Bene comune Non censibile			
26	1090	50	A/2	3	4 vani	Euro: 320,20

26	1090	51	A/2	3	4 vani	Euro: 320,20
26	1090	52	A/2	3	2,5 vani	Euro: 200,13
26	1090	53	A/2	3	4,5 vani	Euro: 360,23
26	1090	54	A/2	3	3 vani	Euro: 240,15
26	1090	55	A/2	3	4 vani	Euro: 320,20
26	1090	57	A/2	3	3,5 vani	Euro: 280,18
26	1090	58	A/2	3	3,5 vani	Euro: 280,18
26	1090	59	A/2	3	4 vani	Euro: 320,20
26	1090	61	Bene comune Non censibile			
26	1090	62	A/2	3	5 vani	Euro: 400,25
26	1090	64	A/2	3	5 vani	Euro: 400,25
26	1090	66	A/2	3	5 vani	Euro: 400,25
26	1090	69	Bene comune Non censibile			
26	1090	70	Bene comune Non censibile			
26	1090	71	Bene comune Non censibile			
26	1090	72	Bene comune Non censibile			
26	1090	73	Bene comune Non censibile			
26	1090	74	C/6	7	28 mq	Euro: 60,74
26	1090	75	C/6	7	53 mq	Euro: 57,48
26	1090	78	C/2	7	6 mq	Euro: 16,11
26	1090	80	C/2	7	7 mq	Euro: 18,80
26	1090	81	C/2	7	7 mq	Euro: 18,80
26	1090	85	C/2	7	6 mq	Euro: 16,11
26	1090	86	C/2	7	14 mq	Euro: 37,60
26	1090	89	C/2	7	7 mq	Euro: 18,80
26	1090	98	C/2	7	6 mq	Euro: 16,11
26	1090	99	C/2	7	7 mq	Euro: 18,80
26	1090	110	C/2	7	6 mq	Euro: 16,11
26	1090	111	C/2	7	6 mq	Euro: 16,11
26	1090	113	C/2	7	6 mq	Euro: 16,11
26	1090	114	C/6	7	25 mq	Euro: 54,23
26	1090	115	C/6	7	25 mq	Euro: 54,23
26	1090	116	C/6	7	25 mq	Euro: 54,23
26	1090	122	C/6	7	17 mq	Euro: 36,88
26	1090	125	C/6	7	16 mq	Euro: 34,71
26	1090	127	C/6	7	22 mq	Euro: 47,72
26	1090	131	C/6	7	17 mq	Euro: 36,88
26	1090	132	C/6	7	17 mq	Euro: 36,88
26	1090	133	C/6	7	18 mq	Euro: 39,04
26	1090	134	C/6	7	18 mq	Euro: 39,04
26	1090	135	C/6	7	17 mq	Euro: 36,88
26	1090	136	C/6	7	16 mq	Euro: 34,71
26	1090	137	C/6	7	17 mq	Euro: 36,88
26	1090	138	C/6	7	17 mq	Euro: 36,88
26	1090	141	C/2	7	6 mq	Euro: 16,11
26	1090	142	C/2	7	7 mq	Euro: 18,80
26	1090	150	C/2	7	8 mq	Euro: 21,48
26	1090	151	C/2	7	8 mq	Euro: 21,48
26	1090	152	C/2	7	7 mq	Euro: 18,80
26	1090	153	C/2	7	7 mq	Euro: 18,80
26	1090	154	C/2	7	7 mq	Euro: 18,80
26	1090	155	C/2	7	7 mq	Euro: 18,80

26	1090	156	C/2	7	7 mq	Euro: 18,80
26	1090	157	C/2	7	7 mq	Euro: 18,80
26	1090	160	C/2	7	8 mq	Euro: 21,48
26	1090	165	C/2	7	6 mq	Euro: 16,11
26	1090	172	C/2	7	6 mq	Euro: 16,11
26	1090	173	C/6	7	25 mq	Euro: 54,23
26	1090	177	C/6	7	35 mq	Euro: 37,96
26	1090	179	C/6	7	33 mq	Euro: 35,79
26	1090	180	C/6	7	33 mq	Euro: 35,79
26	1090	181	C/6	7	25 mq	Euro: 54,23
26	1090	182	C/6	7	25 mq	Euro: 54,23
26	1090	183	C/6	7	14 mq	Euro: 30,37
26	1090	185	C/6	7	15 mq	Euro: 32,54
26	1090	186	C/6	7	16 mq	Euro: 34,71
26	1090	187	C/6	7	15 mq	Euro: 32,54
26	1090	188	C/6	7	14 mq	Euro: 30,57
26	1090	195	C/6	7	15 mq	Euro: 32,54
26	1090	204	C/6	7	12 mq	Euro: 26,03
26	1090	205	C/6	7	24 mq	Euro: 52,06
26	1090	210	C/6	7	12 mq	Euro: 26,03
26	1090	217	C/6	7	14 mq	Euro: 30,37
26	1090	223	C/6	7	12 mq	Euro: 26,03
26	1090	224	C/6	7	12 mq	Euro: 26,03
26	1090	225	C/6	7	12 mq	Euro: 26,03
26	1090	226	C/6	7	12 mq	Euro: 26,03
26	1090	227	C/6	7	12 mq	Euro: 26,03

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part., n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

- 1- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 1, natura A2;
- 2- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 4, natura A2;
- 3- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 6, natura A2;
- 4- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 9, natura A2;
- 5- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 10, natura A2;
- 6- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 11, natura A2;
- 7- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 17, natura A2;
- 8- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 18, natura A2;
- 9- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 24, natura A2;
- 10- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 25, natura A2;
- 11- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 29, natura A2;
- 12- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 32, natura A2;
- 13- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 34, natura A2;

- 78- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 187, natura C6;
- 79- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 188, natura C6;
- 80- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 195, natura C6;
- 81- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 204, natura C6;
- 82- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 205, natura C6;
- 83- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 210, natura C6;
- 84- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 217, natura C6;
- 85- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 223, natura C6;
- 86- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 224, natura C6;
- 87- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 225, natura C6;
- 88- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 226, natura C6;
- 89- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 227, natura C6.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative al compendio oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio. Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili costituenti i compendi da 1 a 28, che sono oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente società esecutata:

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

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

La titolarità emerge dal certificato notarile in atti.

Infatti da esso risulta che il terreno (ente urbano) F. 26 n. 1090, sul quale è stato edificato il complesso residenziale "Parco delle Lune", ove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, con la denuncia di variazione n. 120933.2/2012 del 17/04/2012, è derivato per fusione dai mappali n. 1090, 1226, 1229, 1231, 1233, 1235 e 1129 per complessivi 8.599 m2. Di essi il mappale n. 1090 derivava dal n. 509, il n. 1231 dal 1088, che a sua volta deriva dal n. 509, il n. 1226 dal n. 1134, il n. 1233 dal n. 1089, il n. 1229 dal n. 1135, il n. 1129 dal n. 212 e il n. 1235 dal n. 1141.

Risulta inoltre che l'ente urbano F. 26 n. 1090, su cui insiste per l'appunto il complesso, è pervenuto alla ***omissis***, nel seguente modo:

A- Quanto ai terreni F. 26 n. 1090 (derivato dal n. 509) e n. 1231 (derivato dal n. 1088 e a sua volta dal n. 509):

1) La ***omissis*** acquistava la piena proprietà per atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, da ***omissis*** per diritti di 8/18, ***omissis*** per diritti di 3/18, da ***omissis*** per diritti di 2/18, da ***omissis*** per diritti di 4/18 e da ***omissis*** per diritti di 1/18 e quindi per complessivi 18/18, cioè per l'intero.

B- Quanto al terreno F. 26 n. 1226 (derivato dal n. 1134):

1) La ***omissis*** acquistava la piena proprietà per atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, da ***omissis*** per diritti di 8/18, ***omissis*** per diritti di 3/18, da ***omissis*** per diritti di 2/18, da ***omissis*** per diritti di 4/18 e da ***omissis*** per diritti di 1/18 e quindi per complessivi 18/18, cioè per l'intero.

C- Quanto al terreno F. 26 n. 1233 (derivato dal n. 1089 e a sua volta dal n. 509):

1) La ***omissis*** acquistava la piena proprietà da ***omissis*** per atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227.

D- Quanto ai terreni F. 26 n. 1229 (derivato dal n. 1135 e a sua volta dal n. 215) e n. 1129 (derivato dal n. 212):

1) La ***omissis*** acquistava la piena proprietà per atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, da ***omissis*** per diritti di 8/18, ***omissis*** per diritti di 3/18, da ***omissis*** per diritti di 2/18, da ***omissis*** per diritti di 4/18 e da ***omissis*** per diritti di 1/18 e quindi per complessivi 18/18, cioè per l'intero.

E- Quanto al terreno F. 26 n. 1235 (derivato dal n. 1141 e a sua volta dal n. 216):

1) La ***omissis*** acquistava da ***omissis*** la piena proprietà del terreno (all'epoca distinto al F. 26 n. 1141) per atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne consegue che è documentata dal certificato notarile in atti la proprietà in capo alla società esecutata.

Alcuni appartamenti, villini, cantine e box auto sono allo stato occupati con contratto risolutivamente condizionato alla vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni oggetto della procedura sono pervenuti alla ***omissis*** nel seguente modo:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1972 al 23/10/1985	***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***.	Successione testamentaria di ***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	10/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	20/06/1973		5040
Dal 14/12/1982 al 17/09/2007	***omissis***, proprietà 1/1	Dicvisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	04/12/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	14/12/1982	18117	16095
Dal 23/10/1985 al 04/07/2003	***omissis***proprietà per 12/144; ***omissis***, proprietà per 12/144; ***omissis***, proprietà per 12/144; ***omissis***, proprietà 12/144; ***omissis***, proprietà per 12/144; ***omissis***, proprietà per 36/144	Dichiarazione di successione in morte di ***omissis*** Dionisio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	23/10/1985	65 vol 408	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	11/09/1986	10912	9063
Dal 23/10/1985 al 17/09/2007	***omissis***proprietà per 2/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6;	Dichiarazione di successione in morte di ***omissis*** Dionisio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	omissis, proprietà 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6	Ufficio del Registro di Frosinone	23/10/1985	734	32	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. Frosinone	02/12/2006	28754	17990	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/02/1988 al 17/09/2007	***omissis***proprietà per 2/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6	Sentenza di divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Frosinone	19/02/1988	16		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. Frosinone	23/05/2005	12230	7104	
Dal 04/07/2003 al 17/09/2007	***omissis***proprietà per 2/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6; ***omissis***, proprietà 1/6; ***omissis***, proprietà per 1/6	Conciliazione di divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Frosinone	04/07/2003	1855		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. Frosinone	23/09/2004	27930	17580	
Dal 04/07/2003 al 17/09/2007	***omissis***, proprietà per 1/1	Conciliazione di divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Frosinone	04/07/2003	1855		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. Frosinone	23/09/2004	27930	17580	
Registrazione						

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2007	***omissis***, proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	17/09/2007	63124	14803
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	19/09/2007	26226	15403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2007	***omissis***proprietà per 8/18; ***omissis***, proprietà per 3/18; ***omissis***, proprietà per 2/18; ***omissis***, proprietà 4/18; ***omissis***, proprietà per 1/18.	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	17/09/2007	63123	14802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosione	24/07/2018	12405	9385
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2007 al 17/09/2007	***omissis***proprietà per 8/18; ***omissis***, proprietà per 3/18; ***omissis***, proprietà per 2/18; ***omissis***, proprietà 4/18; ***omissis***, proprietà per 1/18.	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	17/09/2007	63123	14802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosione	19/09/2007	26225	15402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2007	***omissis***, proprietà per 1/1 Codice	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	17/09/2007	63126	14805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		RR.II. Frosinone	19/07/2007	26228	15405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2007	***omissis***, proprietà per 1/1 Codice	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	17/09/2007	63125	14804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	19/09/2007	26227	15404
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Dal certificato notarile in atti risulta che il terreno (ente urbano) F. 26 n. 1090, sul quale è stato edificato il complesso residenziale "Parco delle Lune", ove ricadono gli immobili oggetto di stima, con la denuncia di variazione n. 120933.2/2012 del 17/04/2012, è derivato per fusione dai mappali n. 1090, 1226, 1229, 1231, 1233, 1235 e 1129 per complessivi 8.599 m², dei quali il mappale n. 1090 derivava dal n. 509, il n. 1231 dal 1088, che a sua volta deriva dal n. 509, il n. 1226 dal n. 1134, il n. 1233 dal n. 1089, il n. 1229 dal n. 1135, il n. 1129 dal n. 212 e il n. 1235 dal n. 1141. Risulta inoltre che l'ente urbano F. 26 n. 1090, su cui insiste per l'appunto il complesso, è pervenuto alla ***omissis***, nel seguente modo:

A- Quanto ai terreni F. 26 n. 1090 (derivato dal n. 509) e n. 1231 (derivato dal n. 1088 e a sua volta dal n. 509):

1) La ***omissis*** acquistava la piena proprietà per atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, rep. n. 63126 e racc. n. 14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, da ***omissis*** per diritti di 8/18, ***omissis*** per diritti di 3/18, da ***omissis*** per diritti di 2/18, da ***omissis*** per diritti di 4/18 e da ***omissis*** per diritti di 1/18 e quindi per complessivi 18/18, cioè per l'intero.

2) Ai venditori ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis*** i diritti come prima indicati e dunque complessivamente per 18/18 della proprietà pervenivano per atto di divisione del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, rep. n. 63123, racc. n. 14802, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15402 e al reg. gen. 26225, da ***omissis*** per diritti di 2/6, da ***omissis*** per diritti di 1/6, da ***omissis*** per diritti di 1/6, da ***omissis*** per diritti di 1/6 e da ***omissis*** per diritti di 1/6 e quindi per complessivi 6/6, cioè per l'intero.

3) A ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***e ***omissis***i diritti come prima indicati e dunque complessivamente per 6/6 della proprietà pervenivano per atto giudiziario del Tribunale di Frosinone, verbale di conciliazione di divisione del 04/07/2003, rep. 1855, trascritto in data 23/09/2004 al reg. part.17580 e al reg. gen. 27930, da ***omissis***per diritti di 12/144, da ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***e ***omissis***per diritti pari a 12/144 ciascuno e da ***omissis***per diritti pari a 36/144, oltre che a ***omissis*** per diritti di 12/144 ciascuno e a ***omissis***per diritti di 4/144, ciascuno e quindi complessivamente per 144/144.

4) A ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***e ***omissis***i diritti come prima indicati erano pervenuti per successione di ***omissis***deceduto il 23/10/1985, con dichiarazione n. 65, vol. 408, trascritta a Frosinone il 11/09/1986 al n. 9063 reg. part. e n. 10912 reg. gen.. Dell'atto del Notaio ***omissis***del 17/09/2007, rep. n. 63123, racc. n. 14802, risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità il 24/07/2018 al n. 9385 reg. part. e n. 12405 reg. gen..

B- Quanto al terreno F. 26 n. 1226 (derivato dal n. 1134):

1) La ***omissis***acquistava la piena proprietà per atto di compravendita del notaio ***omissis***del 17/09/2007, rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, da ***omissis***per diritti di 8/18, ***omissis***per diritti di 3/18, da ***omissis*** per diritti di 2/18, da ***omissis***per diritti di 4/18 e da ***omissis***per diritti di 1/18 e quindi per complessivi 18/18, cioè per l'intero.

2) Ai venditori ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***e ***omissis***i diritti come prima indicati e dunque complessivamente per 18/18 della proprietà pervenivano per atto di divisione del notaio ***omissis***del 17/09/2007, rep. n. 63123, racc. n. 14802, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15402 e al reg. gen. 26225, da ***omissis***per diritti di 1/3, da ***omissis***per diritti di 2/12, da ***omissis*** per diritti di 2/12, da ***omissis***per diritti di 2/12 e da ***omissis***per diritti di 2/12 e quindi per complessivi 12/12, cioè per l'intero.

3) A ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***e ***omissis***i diritti come prima indicati erano pervenuti per successione di ***omissis***deceduto il 23/10/1985, con dichiarazione del 21/07/2006 rep. 734/32, trascritta a Frosinone il 02/12/2006 al n. 17990 reg. part. e n. 28754 reg. gen.. Dell'atto del Notaio ***omissis***del 17/09/2007, rep. n. 63123, racc. n. 14802, risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità il 24/07/2018 al n. 9385 reg. part. e n. 12405 reg. gen..

4) A ***omissis***i diritti sul terreno perveniva per successione testamentaria de cuius ***omissis*** nel 10/12/1972, notaio ***omissis***, trascritta in data 20/06/1973 al reg. part. 5040, in favore dei figli ***omissis***.

C- Quanto al terreno F. 26 n. 1233 (derivato dal n. 1089 e a sua volta dal n. 509):

1) La ***omissis***acquistava la piena proprietà da ***omissis***per atto di compravendita del notaio ***omissis***del 17/09/2007, rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227.

2) A ***omissis***la proprietà del terreno (all'epoca ricompreso nella particella n. 1089, ex 509) perveniva per atto di divisione con verbale di conciliazione del Tribunale di Frosinone del 04/07/2003, rep. 1855, trascritto in data 23/09/2004 al reg. part.17580 e al reg. gen. 27930, da ***omissis***per diritti di 4/24, da ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***per diritti di 2/24 ciascuno e da ***omissis***per diritti di 12/24 e quindi complessivamente per complessivi 24/24 e cioè per l'intero.

3) A ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***e ***omissis***i diritti come prima indicati erano pervenuti per successione di ***omissis***deceduto il 23/10/1985, con dichiarazione n. 65, vol. 408, trascritta a Frosinone l'11/09/1986 al n. 9063 reg. part. e n. 10912 reg. gen.. Dell'atto del Notaio ***omissis***del

17/09/2007, rep. n. 63123, racc. n. 14802, risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità il 24/07/2018 al n. 9385 reg. part. e n. 12405 reg. gen..

4) A ***omissis***e ***omissis***i diritti sul terreno perveniva per successione testamentaria de cuius ***omissis*** nel 10/12/1972, notaio ***omissis***, trascritta in data 20/06/1973 al reg. part. 5040, in favore dei figli ***omissis***.

D- Quanto ai terreni F. 26 n. 1229 (derivato dal n. 1135 e a sua volta dal n. 215) e n. 1129 (derivato dal n. 212):

1) La ***omissis***acquistava la piena proprietà per atto di compravendita del notaio ***omissis***del 17/09/2007, rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, da ***omissis***per diritti di 8/18, ***omissis***per diritti di 3/18, da ***omissis*** per diritti di 2/18, da ***omissis***per diritti di 4/18 e da ***omissis***per diritti di 1/18 e quindi per complessivi 18/18, cioè per l'intero.

2) Ai venditori ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***e ***omissis***i diritti come prima indicati e dunque complessivamente per 18/18 della proprietà pervenivano per atto di divisione del notaio ***omissis***del 17/09/2007, rep. n. 63123, racc. n. 14802, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15402 e al reg. gen. 26225, da ***omissis***per diritti di 2/6, da ***omissis***per diritti di 1/6, da ***omissis*** per diritti di 1/6, da ***omissis***per diritti di 1/6 e da ***omissis***per diritti di 1/6 e quindi per complessivi 6/6, cioè per l'intero.

3) A ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***e ***omissis***i diritti come prima indicati erano pervenuti per atto giudiziario del Tribunale di Frosinone, sentenza di divisione del 19/02/1988 rep. 16, trascritto in data 23/05/2005 al reg. part. 7104 e al reg. gen. 12230, da ***omissis***per diritti di 12/144, da ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***e ***omissis***per diritti pari a 12/144 ciascuno e da ***omissis***per diritti pari a 36/144, oltre che a ***omissis*** per diritti di 12/144 ciascuno e a ***omissis***per diritti di 4/144, ciascuno e quindi complessivamente per 144/144.

E- Quanto al terreno F. 26 n. 1235 (derivato dal n. 1141 e a sua volta dal n. 216):

1) La ***omissis***acquistava da ***omissis***la piena proprietà del terreno (all'epoca distinto al F. 26 n. 1141) per atto di compravendita del notaio ***omissis***del 17/09/2007, rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

2) A ***omissis***la proprietà del terreno è pervenuta per atto di divisione del Notaio ***omissis*** del 04/12/1982, rep. n. 3318, trascritto in data 14/12/1982 al reg. part.16095 e al reg. gen. 18117.

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul compendio oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per i beni pignorati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo atto Notaio ***omissis***del 16/06/2008 rep. n. 64318/15538
Iscritto a Frosinone il 17/06/2008
Reg. gen. 13533 - Reg. part. 2399
Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 14.025.000,00

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.350.000,00

Rogante: Notaio ***omissis***

Data: 17/06/2008

N° repertorio: 64318

N° raccolta: 15538

Note: Grava sugli immobili oggetto della procedura nella loro precedente identificazione al Catasto dei Terreni F. 26 n. 1089-1129-1134-1135-1088-1090-1141.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Frosinone del 02/01/2018 rep. n. 10
Iscritto a Frosinone il 25/01/2018
Reg. gen. 1299 - Reg. part. 90
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 0,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - risoluzione di contratto emesso dal Tribunale civile di Frosinone il 04/02/2013 rep. 5**
Trascritto a Frosinone il 04/08/2017
Reg. gen. 12775 - Reg. part. 9888
Quota: 1/1 proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante su immobile F. 26 n. 1090 sub. 9-75-89.
- **Pignoramento immobiliare, verbale del Tribunale di Frosinone del 02/02/2023 rep. n. 238**
Trascritto a Frosinone il 29/03/2023
Reg. gen. 6613 - Reg. part. 4607
Quota: 1/1 proprietà
A favore di ***omissis***
Formalità a carico della procedura

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 20/04/2023. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 20/06/2023, che sono allegate alla presente relazione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A1, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 2, il box auto con spazio comune, sub. 75 e sub. 91, la cantina con corridoio comune, sub. 88 e sub. 96, il posto auto con corte comune a due lati e sub. 209, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		81,00 mq	1	81,00 mq		T
Box auto		29,00 mq	0,6	17,40 mq		S1
Cantina		8,00 mq	0,2	1,60 mq		S1
Posto auto		12,00 mq	0,25	2,40 mq		T
Totale superficie convenzionale:				102,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 89 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq

		Superficie catastale 8 mq Rendita € 18,80 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 210 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 360,23 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 74 Categoria C6 Cl.7, Cons. 28 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 60,74 Piano S1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 1-74-89-210, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e Racc. 14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e Racc. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e Racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	1090	1		A2	3	4,5 vani	81 mq	360,23 €	T		
	26	1090	74		C6	7	28 mq	29 mq	60,74 €	S1		
	26	1090	89		C2	7	7 mq	8 mq	18,8 €	S1		
	26	1090	210		C6	7	12	12 mq	26,03 €	T		

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 1-74-89-210 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 1 A/2 3 4,5 vani Euro: 360,23

.....

26 1090 74 C/6 7 28 mq Euro: 60,74

.....

26 1090 89 C/2 7 7 mq Euro: 18,80

.....

26 1090 210 C/6 7 12 mq Euro: 26,03

.....

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 1, natura A2;

.....

29- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 74, natura C6;

.....

36- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 89, natura C2

.....

83- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 210, natura C6

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termogrametrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' presente un giardino esclusivo in parte pavimentato e recintato ed è dotato di un posto auto esclusivo. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termogrametrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con

appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle

pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A4, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 3, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 137, la cantina con corridoio comune, sub. 79 e sub. 77, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		67,00 mq	1	67,00 mq		T
Box auto		19,00 mq	0,6	11,40 mq		S1
Cantina		7,00 mq	0,2	1,40 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				79,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,80 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto

dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando il prezzo unitario di stima per considerarne la presenza. Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 78 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 16,11 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 138 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 36,88 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 240,15 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 4-138-78, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali. Si deve procedere con l'aggiornamento catastale per alcune unità che hanno subito modifiche interne.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	4		A2	3	3 vani	67 mq	240,15 €	T	
	26	1090	138		C6	7	17 mq	19 mq	36,88 €	S1	
	26	1090	78		C2	7	6 mq	7 mq	16,11 €	S1	

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 4-138-78 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

.....
26 1090 4 A/2 3 3,0 vani Euro: 240,15

.....
26 1090 138 C/6 7 17 mq Euro: 36,88

.....
26 1090 78 C/2 7 6 mq Euro: 16,11

.....
(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....
2- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 4, natura A2;

.....
31- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 78, natura C2;

.....
55- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 138, natura C6;

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio oggetto della procedura risulta non occupato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagno danneggiato, porte danneggiate, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, né è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico.

Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti

civili, con impianto elettrico privo di frutti e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagno danneggiato, porte danneggiate, di fatto non utilizzabile. L'appartamento non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, neanche l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura risulta non occupato. Lo stesso non può essere concesso in locazione stante lo stato in cui versa l'appartamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A6, piano 1

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 7, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 136, la cantina con corridoio comune, sub. 80 e sub. 82, il posto auto con corte comune, sub. 203 e sub. 205, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		93,00 mq	1	93,00 mq		1
Box auto		19,00 mq	0,6	11,40 mq		S1
Cantina		8,00 mq	0,2	1,60 mq		S1
Posto auto		12,00 mq	0,25	2,40 mq		T
Totale superficie convenzionale:				108,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	108,40 mq	
--	------------------	--

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 81 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 18,80 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 204 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 480,30 Piano 1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 135 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 36,88 Piano S1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 6-135-81-204, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali. Si deve procedere con l'aggiornamento catastale per alcune unità che hanno subito modifiche interne.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	6		A2	3	6,0 vani	93 mq	480,3 €	1	
	26	1090	135		C6	7	17 mq	19 mq	36,88 €	S1	
	26	1090	81		C2	7	7 mq	8 mq	18,8 €	S1	
	26	1090	204		C6	7	12	12 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 6-135-81-204 sono intestate a *****omissis*****, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 6 A/2 3 6,0 vani Euro:480,30

.....

26 1090 81 C/2 7 7 mq Euro: 18,80

.....

26 1090 135 C/6 7 17 mq Euro: 36,88

.....

26 1090 204 C/6 7 12 mq Euro: 26,03

.....

(piena proprietà *****omissis*****)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

3- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 6, natura A2;

.....

33- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 81, natura C2;

.....

52- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 135, natura C6;

.....

81- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 204, natura C6.

.....

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il box auto, la cantina e il posto auto sono liberi.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termigrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi cantina e box auto sono inseriti nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' presente un controsoffitto. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. La cantina, il box auto e il posto auto sono liberi.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone,

L'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A9, piano 1

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 8, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 74, la cantina con corridoio comune, sub. 84 e sub. 86, il posto auto con corte comune a due lati, sub. 204, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		128,00 mq	1	128,00 mq		1
Box auto		58,00 mq	0,6	34,80 mq		S1
Cantina		7,00 mq	0,2	1,40 mq		S1
Posto auto		24,00 mq	0,25	6,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				170,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,20 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 85 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 16,11 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 205 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 Superficie catastale 24 mq Rendita € 52,06 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 vani Superficie catastale 128 mq

		Rendita € 560,36 Piano 1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 75 Categoria C6 Cl.3, Cons. 53 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 57,48 Piano S1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 9-75-85-205, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali. Si deve procedere con l'aggiornamento catastale per alcune unità che hanno subito modifiche interne.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	9		A2	3	7,0 vani	128 mq	560,36 €	1	
	26	1090	75		C6	3	53 mq	58 mq	57,48 €	S1	
	26	1090	85		C2	7	6 mq	7 mq	16,11 €	S1	
	26	1090	205		C6	7	24	24 mq	52,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 9-75-85-205 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 9 A/2 3 7,0 vani Euro:560,36

.....

26 1090 75 C/6 3 58 mq Euro: 57,48

.....

26 1090 85 C/2 7 7 mq Euro: 16,11

.....

26 1090 205 C/6 7 24 mq Euro: 52,06

.....

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

4- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 9, natura A2;

.....

30- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 75, natura C6

.....

34- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 85, natura C2;

.....

82- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 205, natura C6

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento e il box auto oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. La cantina e il posto auto sono liberi.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termogrametrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Nella cantina vi sono materiali vari da avviare a discarica (onere dell'acquirente)

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi cantina e box auto sono inseriti nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' presente un controsoffitto. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate.

L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e il box auto oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. La cantina e il posto auto sono liberi.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle

individuata dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A10, piano 2-3

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 11, i due box auto con spazio comune a più lati, sub. 121 e sub. 122, la cantina con corridoio comune, sub. 85 e sub. 87, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento su due livelli		83,00 mq	1	83,00 mq		2-3
Box auto		18,00 mq	0,6	10,80 mq		S1
Cantina		15,00 mq	0,2	3,00 mq		S1
Box auto		18,00 mq	0,6	10,80 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				107,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,60 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura. Per l'appartamento la superficie catastale già tiene conto della destinazione legittima del piano mansardato come superficie non residenziale. Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso abusivo, i locali devono essere ricondotti alla destinazione legittima e pertanto saranno considerati come non residenziali.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 86 Categoria C2 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 37,60 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 132 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 36,88 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 360,23 Piano 2-3
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 131 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 36,88 Piano S1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 10-131-132-86, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali. Si deve procedere con l'aggiornamento catastale per la presenza di modifiche interne al livello inferiore nell'appartamento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	10		A2	3	4,5 vani	83 mq	360,23 €	2-3	
	26	1090	131		C6	7	17 mq	18 mq	36,88 €	S1	
	26	1090	86		C2	7	14 mq	15 mq	37,6 €	S1	
	26	1090	132		C6	7	17 mq	18 mq	36,88 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 10-131-132-86 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella SubCategoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 10 A/2 3 4,5 vani Euro:360,23

.....

26 1090 86 C/2 7 14 mq Euro: 37,60

.....

26 1090 131 C/6 7 17 mq Euro: 36,88

.....

26 1090 132 C/6 7 17 mq Euro: 36,88

.....

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

5- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 10, natura A2;

.....

35- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 86, natura C2;

.....

48- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 131, natura C6;

.....
49- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 132, natura C6

.....

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento, i due box auto e la cantina oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso senza titolo abilitativo. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termigrometrica. La cantina ed i box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi cantina e box auto sono inseriti nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e i box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Il piano mansardato che ha destinazione legittima non residenziale è stato trasformato in residenziale con le dotazioni impiantistiche e le finiture di tipo residenziale. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed i box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, i due box auto e la cantina oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone,

L'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. Il piano mansardato (secondo livello) dell'appartamento ha subito un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale, in assenza di titolo abilitativo edilizio. Si osserva che tale fatto comporta un incremento del volume urbanistico non compatibile con gli originari titoli abilitativi, pertanto è necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso non residenziale. E' possibile, ove il Comune effettivamente rilasci il relativo titolo abilitativo, procedere con il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009, mediante la presentazione di un progetto, l'aggiornamento catastale, la corresponsione di oneri e diritti, avvalendosi di un tecnico abilitato. In tale eventualità i costi da sostenere andrebbero praticamente a compensare l'incremento del valore di stima che ne deriverebbe, pertanto si ritiene di non considerare tale circostanza e di procedere con la stima dell'immobile con la legittima destinazione non residenziale del piano mansardato (da ripristinarsi quindi in modo effettivo). Per quanto riguarda la modifica al tramezzo della cucina, è possibile presentare una CILA cosiddetta in sanatoria, dopo aver tuttavia ripristinato la legittima destinazione del piano mansardato, corrispondendo una sanzione di 1.000 euro, avvalendosi di un tecnico abilitato, che predisponga gli atti progettuali e quelli catastali di aggiornamento, per una spesa complessiva che si individua in presuntivi 4.000 euro (salvo più puntuale e precisa determinazione da farsi in sede di presentazione della CILA e di aggiornamento catastale). Tale somma sarà portata in detrazione dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A11, piano 2-3

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 10 e sub. 12, i due box auto con spazio comune a più lati, la cantina con corridoio comune, sub. 79 e sub. 81, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento su due livelli		90,00 mq	1	90,00 mq		2-3
Box auto		19,00 mq	0,6	11,40 mq		S1
Cantina		8,00 mq	0,2	1,60 mq		S1
Box auto		20,00 mq	0,6	12,00 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura. Per l'appartamento la superficie catastale già tiene conto della destinazione legittima del piano mansardato come superficie non residenziale. Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso abusivo, i locali devono essere ricondotti alla destinazione legittima e pertanto saranno considerati come non residenziali. Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 80 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 18,80 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 134 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 39,04 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 360,23 Piano 2-3
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 133 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 39,04 Piano S1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 11-133-134-80, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	1090	11		A2	3	4,5 vani	90 mq	360,23 €	2-3		

	26	1090	133		C6	7	18 mq	19 mq	39,04 €	S1	
	26	1090	80		C2	7	7 mq	8 mq	18,8 €	S1	
	26	1090	134		C6	7	18 mq	20 mq	39,04 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 11-133-134-80 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 11 A/2 3 4,5 vani Euro:360,23

.....
26 1090 80 C/2 7 7 mq Euro: 18,80

.....
26 1090 133 C/6 7 18 mq Euro: 39,04

.....
26 1090 134 C/6 7 18 mq Euro: 39,04

.....
(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....
6- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 11, natura A2;

.....
32- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 80, natura C2;

.....
50- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 133, natura C6;

.....
51- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 134, natura C6

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg.

gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento, i due box auto e la cantina oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso senza titolo abilitativo. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termogrometrica. La cantina ed i box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi cantina e box auto sono inseriti nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis***del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e i box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Il piano mansardato che ha destinazione legittima non residenziale è stato trasformato in residenziale con le dotazioni impiantistiche e le finiture di tipo residenziale. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed i box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, i due box auto e la cantina oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. Il piano mansardato (secondo livello) dell'appartamento ha subito un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale, in assenza di titolo abilitativo edilizio. Si osserva che tale fatto comporta un incremento del

volume urbanistico non compatibile con gli originari titoli abilitativi, pertanto è necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso non residenziale. E' possibile procedere, ove il Comune effettivamente rilasci il relativo titolo abilitativo, procedere con il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009, mediante la presentazione di un progetto, l'aggiornamento catastale, la corresponsione di oneri e diritti, avvalendosi di un tecnico abilitato. In tale eventualità i costi da sostenere andrebbero praticamente a compensare l'incremento del valore di stima che ne deriverebbe, pertanto si ritiene di non considerare tale circostanza e di procedere con la stima dell'immobile con la legittima destinazione non residenziale del piano mansardato (da ripristinarsi quindi in modo effettivo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina A del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e i box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina A è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B1, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 18, il box auto con spazio comune, sub. 114 e sub. 116, la cantina con corridoio comune, sub. 110 e sub. 112, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		80,00 mq	1	80,00 mq		T
Box auto		26,00 mq	0,6	15,60 mq		S1
Cantina		7,00 mq	0,2	1,40 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				97,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 111 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 16,11 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 115 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 54,23 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 80 mq

		Rendita € 360,23 Piano T
--	--	-----------------------------

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 17-115-111, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	17		A2	3	4,5 vani	80 mq	360,23 €	T	
	26	1090	115		C6	7	25 mq	26 mq	54,23 €	S1	
	26	1090	111		C2	7	6 mq	7 mq	16,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 17-115-111 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 17 A/2 3 4,5 vani Euro: 360,23

.....

26 1090 111 C/2 7 6 mq Euro: 16,11

.....

26 1090 115 C/6 7 25 mq Euro: 54,23

.....

*(piena proprietà ***omissis***)"*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....
7- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 17, natura A2;

.....
40- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 111, natura C2

.....
43- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 115, natura C6

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termigrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.),

oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' presente un giardino esclusivo in parte pavimentato e recintato con possibilità di parcheggio. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocati in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B2, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 17, il box auto con spazio comune, vano scala e sub. 115, la cantina con corridoio comune a due lati e sub. 111, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		74,00 mq	1	74,00 mq		T
Box auto		27,00 mq	0,6	16,20 mq		S1
Cantina		7,00 mq	0,2	1,40 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				91,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,60 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 110 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 16,11 Piano S1

Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 116 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 54,23 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 360,23 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 18-116-110, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	18		A2	3	4,5 vani	74 mq	360,23 €	T	
	26	1090	116		C6	7	25 mq	27 mq	54,23 €	S1	
	26	1090	110		C2	7	6 mq	7 mq	16,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 18-116-110 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
 "Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella SubCategoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 18 A/2 3 4,5 vani Euro: 360,23

.....
26 1090 110 C/2 7 6 mq Euro: 16,11

.....
26 1090 116 C/6 7 25 mq Euro: 54,23

.....
(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....
8- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 18, natura A2;

.....
39- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 110, natura C2

.....
44- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 116, natura C6

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il box auto e la cantina sono allo stato liberi.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è allacciato al metano. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più

fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

Nel box auto è presente una perdita da una libea condominiale con posizionamento di un tubo provvisorio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' presente un giardino esclusivo in parte pavimentato e recintato con possibilità di parcheggio. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è allacciato alla rete metano. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il box auto e la cantina allo stato sono liberi.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B8, piano 1

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale su. 23 e sub. 25, il box auto con spazio comune, sub. 116 e sub. 112, la cantina con corridoio comune, sub. 112 e sub. 97, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		59,00 mq	1	59,00 mq		
Box auto		28,00 mq	0,6	16,80 mq		
Cantina		8,00 mq	0,2	1,60 mq		
Totale superficie convenzionale:				77,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,0 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 240,15 Piano 1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 113 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 16,11 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 114 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 54,23 Piano S1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 24-113-114, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	114		C6	7	25 mq	28 mq	54,23 €	S1	
	26	1090	113		C2	7	6 mq	8 mq	16,11 €	S1	
	26	1090	24		A2	3	3,0 vani	59 mq	240,15 €	1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 24-113-114 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita
26 1090 24 A/2 3 3,0 vani Euro:240,15

.....
26 1090 113 C/2 7 6 mq Euro: 16,11

.....
26 1090 114 C/6 7 25 mq Euro: 54,23

.....

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

9- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 24, natura A2;

.....

41- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 113, natura C2;

42- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 114, natura C6;

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento, il box auto e la cantina oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocati in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi cantina e box auto sono inseriti nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' presente un controsoffitto. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture

di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, la cantina ed il box auto oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle

individuare dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B9, piano 1

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 24 e sub. 26, il box auto con spazio comune a due lati e sub. 121, la cantina con corridoio comune, sub. 97 e sub. 99, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		87,00 mq	1	87,00 mq		1
Box auto		18,00 mq	0,6	10,80 mq		S1
Cantina		8,00 mq	0,2	1,60 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				99,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando il prezzo

unitario di stima per considerarne la presenza. Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 98 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 16,11 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 122 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 36,88 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 360,23 Piano 1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 25-122-98, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali. Si deve procedere con l'aggiornamento catastale per alcune unità che hanno subito modifiche interne.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	25		A2	3	4,5 vani	87 mq	360,23 €	1	
	26	1090	122		C6	7	17 mq	18 mq	36,88 €	S1	
	26	1090	98		C2	7	6 mq	8 mq	16,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 25-122-98 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

.....
26 1090 25 A/2 3 4,5 vani Euro: 360,23

.....
26 1090 98 C/2 7 6 mq Euro: 16,11

.....
26 1090 122 C/6 7 17 mq Euro: 36,88

.....
(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....
10- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 25, natura A2;

.....
37- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 98, natura C2;

.....
45- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 122, natura C6;

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata

nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio oggetto della procedura risulta non occupato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, né è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico.

Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis***del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico.

Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocati in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura risulta non occupato. Lo stesso non può essere concesso in locazione stante lo stato in cui versa l'appartamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B12, piano 2-3

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 28 e sub. 30, il box auto sub. 125 con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, il box auto sub. 127 con spazio comune, sub. 126 e sub 128, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento su due livelli		68,00 mq	1	68,00 mq		2-3

Box auto		17,00 mq	0,6	10,20 mq		S1
Box auto		23,00 mq	0,6	13,80 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura. Per l'appartamento la superficie catastale già tiene conto della destinazione legittima del piano mansardato come superficie non residenziale. Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso abusivo, i locali devono essere ricondotti alla destinazione legittima e pertanto saranno considerati come non residenziali.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 127 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 47,72 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 125 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 34,71 Piano S1
Dal 06/06/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 29 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 360,23 Piano 2-3

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 29-125-127, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del

17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	29		A2	3	4,5 vani	68 mq	360,23 €	2-3	
	26	1090	125		C6	7	16 mq	17 mq	34,71 €	S1	
	26	1090	127		C6	7	22 mq	23 mq	47,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 29-125-127 sono intestate a *****omissis*****, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella SubCategoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 29 A/2 3 4,5 vani Euro:360,23

.....

26 1090 125 C/6 7 16 mq Euro: 34,71

.....

26 1090 127 C/6 7 22 mq Euro: 47,72

.....

*(piena proprietà *****omissis*****)"*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

11- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 29, natura A2;

.....

46- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 125, natura C6;

.....

47- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 127, natura C6

.....

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento e i due box auto oggetto della procedura risultano non occupati.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, né è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico.

Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. I box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi box auto sono inseriti nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento e i box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di

omissis. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, né è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico.. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. I box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e i due box auto oggetto della procedura risultano non occupati.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. Il piano mansardato (secondo livello) dell'appartamento ha subito un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie

residenziale, in assenza di titolo abilitativo edilizio. Si osserva che tale fatto comporta un incremento del volume urbanistico non compatibile con gli originari titoli abilitativi, pertanto è necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso non residenziale. E' possibile procedere, ove il Comune effettivamente rilasci il relativo titolo abilitativo, procedere con il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009, mediante la presentazione di un progetto, l'aggiornamento catastale, la corresponsione di oneri e diritti, avvalendosi di un tecnico abilitato. In tale eventualità i costi da sostenere andrebbero praticamente a compensare l'incremento del valore di stima che ne deriverebbe, pertanto si ritiene di non considerare tale circostanza e di procedere con la stima dell'immobile con la legittima destinazione non residenziale del piano mansardato (da ripristinarsi quindi in modo effettivo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e i box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis***del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B15, piano 2-3

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale a due lati e sub. 31, il box auto sub. 136 con spazio comune, sub. 135 e sub. 137, il box auto sub. 137 con spazio comune, sub. 136 e sub. 138, la cantina con corridoio comune, sub. 98 e sub. 100, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento su due livelli		81,00 mq	1	81,00 mq		2-3
Box auto		18,00 mq	0,6	10,80 mq		S1
Box auto		18,00 mq	0,6	10,80 mq		S1
Cantina		8,00 mq	0,2	1,60 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				104,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,20 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura. Per l'appartamento la superficie catastale già tiene conto della destinazione legittima del piano mansardato come superficie non residenziale. Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso abusivo, i locali devono essere ricondotti alla destinazione legittima e pertanto saranno considerati come non residenziali.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 137 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 36,88 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 99 Categoria C2

		Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 18,80 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 136 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 34,71 Piano S1
Dal 06/06/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 32 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 360,23 Piano 2-3

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 32-99-136-137, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	32		A2	3	4,5 vani	81 mq	360,23 €	2-3	
	26	1090	136		C6	7	16 mq	18 mq	34,71 €	S1	
	26	1090	137		C6	7	17 mq	18 mq	36,88 €	S1	
	26	1090	99		C2	7	7	8 mq	18,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 82-136-137-99 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 32 A/2 3 4,5 vani Euro:360,23

.....

26 1090 99 C/2 7 7 mq Euro: 18,80

.....

26 1090 136 C/6 7 16 mq Euro: 34,71

.....

26 1090 137 C/6 7 17 mq Euro: 36,88

.....

(piena proprietà ****omissis****)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

12- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 32, natura A2;

.....

38- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 99, natura C6;

.....

53- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 136, natura C6;

54- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 137, natura C6

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ****omissis**** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ****omissis**** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ****omissis**** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento, la cantina e i due box auto oggetto della procedura risultano non occupati.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico.

Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. I box auto e la cantina hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi box auto e cantina sono inseriti nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e i box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico.. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. I box auto e la cantina hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di

certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, la cantina e i due box auto oggetto della procedura risultano non occupati.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. Il piano mansardato (secondo livello) dell'appartamento ha subito un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale, in assenza di titolo abilitativo edilizio. Si osserva che tale fatto comporta un incremento del volume urbanistico non compatibile con gli originari titoli abilitativi, pertanto è necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso non residenziale. È possibile procedere, ove il Comune effettivamente rilasci il relativo titolo abilitativo, procedere con il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009, mediante la presentazione di un progetto, l'aggiornamento catastale, la corresponsione di oneri e diritti, avvalendosi di un tecnico abilitato. In tale eventualità i costi da sostenere andrebbero praticamente a compensare l'incremento del valore di stima che ne deriverebbe, pertanto si ritiene di non considerare tale circostanza e di procedere con la stima dell'immobile con la legittima destinazione non residenziale del piano mansardato (da ripristinarsi quindi in modo effettivo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina B del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e i box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina B è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C1, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 35, il box auto con spazio comune, sub. 176 e sub. 178, la cantina con corridoio comune, sub. 166 e sub. 149, il posto auto con corte comune a due lati e sub. 218, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		76,00 mq	1	76,00 mq		T
Box auto		36,00 mq	0,6	21,60 mq		S1
Cantina		7,00 mq	0,2	1,40 mq		S1

Posto auto		14,00 mq	0,25	3,50 mq		T
Totale superficie convenzionale:				102,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 165 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 16,11 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 217 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 30,37 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 34 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 360,23 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 177 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 37,96 Piano S1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 34-177-165-217, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc.

n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali. Si deve procedere con l'aggiornamento catastale per alcune unità che hanno subito modifiche interne.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	34		A2	3	4,5 vani	76 mq	360,23 €	T	
	26	1090	177		C6	7	35 mq	36 mq	37,96 €	S1	
	26	1090	165		C2	7	6 mq	7 mq	16,11 €	S1	
	26	1090	217		C6	7	14 mq	14 mq	30,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 34-177-165-217 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella SubCategoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 34 A/2 3 4,5 vani Euro: 360,23

.....

26 1090 177 C/6 7 35 mq Euro: 37,96

.....

26 1090 165 C/2 7 6 mq Euro: 16,11

.....

26 1090 217 C/6 7 14 mq Euro: 30,37

.....

*(piena proprietà ***omissis***)"*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

13- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 34, natura A2;

.....

67- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 165, natura C2

.....

70- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 177, natura C6;

.....

84- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 217, natura C6

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio oggetto della procedura, ad eccezione del posto auto, risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termogrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina C del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina C è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355,

trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' presente un giardino esclusivo in parte pavimentato e recintato ed è dotato di un posto auto esclusivo nella corte comune. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura, ad eccezione del posto auto, risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio

immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina C del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina C è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C3, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 37, la cantina con corridoio comune, sub. 140 e sub. 142, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		58,00 mq	1	58,00 mq		T
Cantina		7,00 mq	0,2	1,40 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				59,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 141 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 16,11 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 36 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 280,18 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 36-141, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n. 14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc. 14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	36		A2	3	3,5 vani	58 mq	280,18 €	T	
	26	1090	141		C2	7	6 mq	7 mq	16,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 36-141 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 36 A/2 3 3,5 vani Euro: 280,18

.....

26 1090 141 C/2 7 6 mq Euro: 16,11

.....

*(piena proprietà ***omissis***)"*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

14- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 36, natura A2;

.....

56- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 141, natura C2

.....

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio oggetto della procedura risulta non occupato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termogrametrica. La cantina ha finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina C del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina C è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento e la cantina, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio. Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di

cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' presente un giardino esclusivo in parte pavimentato e recintato con possibilità di parcheggio. L'appartamento non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ha finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura risulta non occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina C del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina C è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C4, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 36, il box auto con spazio comune, sub. 187 e sub. 189, la cantina con corridoio comune, sub. 141 e sub. 143, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		83,00 mq	1	83,00 mq		T
Box auto		16,00 mq	0,6	9,60 mq		S1
Cantina		8,00 mq	0,2	1,60 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				94,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,20 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 142 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 18,80 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 188 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 30,37 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 37 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 320,20 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 37-188-142, sono stati

realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n. 14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc. 14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	37		A2	3	4,0 vani	83 mq	320,2 €	T	
	26	1090	188		C6	7	14 mq	16 mq	30,37 €	S1	
	26	1090	142		C2	7	7 mq	8 mq	18,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 37-188-142 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 37 A/2 3 4,0 vani Euro:320,20

.....

26 1090 142 C/2 7 7 mq Euro: 18,80

.....

26 1090 188 C/6 7 14 mq Euro: 30,37

.....

*(piena proprietà ***omissis***)"*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

15- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 37, natura A2;

.....

57- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 142, natura C2

.....
79- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 188, natura C6

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio oggetto della procedura allo stato non è occupato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. L'appartamento ha subito delle modifiche interne ed è stato realizzato un controsoffitto in assenza di titolo abilitativo. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina C del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina C è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' stato oggetto di modifiche interne ed è stato realizzato un controsoffitto in assenza di titolo abilitativo edilizio. Sono presenti una corte esclusiva recintata e un giardino esclusivo in parte pavimentato e recintato con possibilità di parcheggio. L'appartamento non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura risulta non occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione

residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. L'appartamento ha subito modifiche interne ed è stato realizzato un controsoffitto in assenza di titolo abilitativo edilizio. Per legittimare le modifiche, è possibile presentare una CILA cosiddetta in sanatoria, dopo aver tuttavia rimosso il controsoffitto che riduce l'altezza rendendola non regolamentare, corrispondendo una sanzione di 1.000 euro, avvalendosi di un tecnico abilitato, che predisponga gli atti progettuali e quelli catastali di aggiornamento, per una spesa complessiva, compresi i lavori di rimozione, che si individua in presuntivi 5.000 euro (salvo più puntuale e precisa determinazione da farsi in sede di presentazione della CILA, di rimozione controsoffitto e di aggiornamento catastale). Tale somma sarà portata in detrazione dalla stima.

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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina C del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina C è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C7, piano 1

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale sub. 39 e sub. 41, il box auto con spazio comune, sub. 171 e sub. 174, la cantina con corridoio comune, sub. 139 e sub. 171, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		94,00 mq	1	94,00 mq		1
Box auto		28,00 mq	0,6	16,80 mq		S1
Cantina		8,00 mq	0,2	1,60 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				112,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 40 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 440,28 Piano 1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 172 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 16,11 Piano S1

Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 173 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 54,23 Piano S1
------------------------------	----------------------------------	---

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 40-173-172, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali. Si deve procedere con l'aggiornamento catastale per alcune unità che hanno subito modifiche interne.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	1090	173		C6	7	25 mq	28 mq	54,23 €	S1		
	26	1090	172		C2	7	6 mq	8 mq	16,11 €	S1		
	26	1090	40		A2	3	5,5 vani	94 mq	440,28 €	1		

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 40-173-172 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita
 26 1090 40 A/2 3 5,5 vani Euro:440,28

.....

26 1090 172 C/2 7 6 mq Euro: 16,11

26 1090 173 C/6 7 25 mq Euro: 54,23

.....

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

16- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 40, natura A2;

.....

68- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 172, natura C2;

69- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 173, natura C6;

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento e il box auto oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. La cantina non è allo stato occupata.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; in un bagno mancano alcuni sanitari. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocati in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi cantina e box auto sono inseriti nella Palazzina C del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina C è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; in uno dei bagni mancano alcuni sanitari. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e il box auto oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. La cantina non è allo stato occupata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente

all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina C del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina C è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D1, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 51, il box auto con spazio comune a più lati, la cantina con corridoio comune, sub. 151 e sub. 164, il posto auto con corte comune, sub. 223 e sub. 225, S.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		72,00 mq	1	72,00 mq		T
Box auto		17,00 mq	0,6	10,20 mq		S1
Cantina		9,00 mq	0,2	1,80 mq		S1
Posto auto		12,00 mq	0,25	3,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 150 Categoria C2

		Cl.7, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 21,48 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 224 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 50 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 320,20 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 183 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 30,37 Piano S1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 50-183-150-224, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali. Si deve procedere con l'aggiornamento catastale per alcune unità che hanno subito modifiche interne.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	50		A2	3	4,0 vani	72 mq	320,2 €	T	
	26	1090	183		C6	7	14 mq	17 mq	30,37 €	S1	
	26	1090	150		C2	7	8 mq	9 mq	21,48 €	S1	

	26	1090	224		C6	7	12 mq	12 mq	26,03 €	T	
--	----	------	-----	--	----	---	-------	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 50-183-150-224 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 50 A/2 3 4,0 vani Euro: 320,20

.....
26 1090 150 C/2 7 8 mq Euro: 21,48

.....
26 1090 183 C/6 7 14 mq Euro: 30,37

.....
26 1090 224 C/6 7 12 mq Euro: 26,03

.....
*(piena proprietà ***omissis***)"*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....
17- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 50, natura A2;

.....
58- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 150, natura C2

.....
75- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 183, natura C6;

.....
86- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 224, natura C6

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio oggetto della procedura allo stato non è occupato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; vi sono segni di infiltrazione in una parete di un bagno. E' privo di caldaia. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. La cantina è priva di porta.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti

civili; vi sono segni di infiltrazioni in una parete di un bagno. La caldaia è mancante. E' presente una corte esclusiva pavimentata e recintata ed è dotato di un posto auto esclusivo nella corte comune. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termigrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura allo stato è non occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D2, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 50, il box auto con spazio comune, sub. 184 e sub. 186, la cantina con corridoio comune, sub. 150 e sub. 152, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		71,00 mq	1		0,00 m	T
Box auto		17,00 mq	0,6		0,00 m	S1
Cantina		9,00 mq	0,2		0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	83,00 mq	
--	-----------------	--

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 151 Categoria C2 Cl.7, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 21,48 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 185 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 32,54 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 51 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 320,20 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 51-185-151, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	51		A2	3	4,0 vani	71 mq	320,2 €	T	
	26	1090	185		C6	7	15 mq	17 mq	32,54 €	S1	
	26	1090	151		C2	7	8 mq	9 mq	21,48 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 51-151-185 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 51 A/2 3 4,0 vani Euro: 320,20

.....

26 1090 151 C/2 7 8 mq Euro: 21,48

.....

26 1090 185 C/6 7 15 mq Euro: 32,54

.....

*(piena proprietà ***omissis***)"*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

18- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 51, natura A2;

.....

59- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 151, natura C2

.....

76- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 183, natura C6

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg.

gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento e la cantina oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il box auto è allo stato libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termigrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocati in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' presente un giardino esclusivo in parte pavimentato e recintato con possibilità di parcheggio. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e la cantina oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il box auto è allo stato libero.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D3, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 51, il box auto con spazio comune, sub. 194 e sub. 196, la cantina con corridoio comune, sub. 151 e sub. 153, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		59,00 mq	1	59,00 mq		T

Box auto		17,00 mq	0,6	10,20 mq		S1
Cantina		9,00 mq	0,2	1,80 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 152 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 18,80 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 195 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 32,54 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 52 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 200,13 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 52-195-152, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il

19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	52		A2	3	2,5 vani	59 mq	200,13 €	T	
	26	1090	195		C6	7	15 mq	17 mq	32,54 €	S1	
	26	1090	152		C2	7	7 mq	9 mq	18,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 52-195-152 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 52 A/2 3 2,5 vani Euro: 200,13

.....

26 1090 152 C/2 7 7 mq Euro: 18,80

.....

26 1090 195 C/6 7 15 mq Euro: 32,54

.....

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

19- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 52, natura A2;

.....

60- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 152, natura C2

.....

80- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 195, natura C6

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il box auto e la cantina allo stato sono non occupati.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; sono presenti segni di condensa. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***,

e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; sono presenti segni di condensa. E' stato realizzato un tratto di tramezzo avanti il bagno da rimuovere. E' presente un giardino esclusivo in parte pavimentato e recintato con possibilità di parcheggio. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termigrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il box auto e la cantina sono allo stato liberi.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui

quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D4, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 52, il box auto con spazio comune, sub. 186 e sub. 188, la cantina con corridoio comune, sub. 154 e sub. 156, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		88,00 mq	1	88,00 mq		T
Box auto		18,00 mq	0,6	10,80 mq		S1
Cantina		8,00 mq	0,2	1,60 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				100,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 155 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 18,80 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 187 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 32,54 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 53 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 360,23 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 53-187-155, sono stati

realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	53		A2	3	4,5 vani	88 mq	360,23 €	T	
	26	1090	187		C6	7	15 mq	18 mq	32,54 €	S1	
	26	1090	155		C2	7	7 mq	8 mq	18,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 53-187-155 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 53 A/2 3 4,5 vani Euro: 360,23

.....

26 1090 155 C/2 7 7 mq Euro: 18,80

.....

26 1090 185 C/6 7 15 mq Euro: 32,54

.....

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

-
20- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 53, natura A2;
.....
63- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 155, natura C2
.....
78- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 187, natura C6
.....
- soggetto a favore: ***omissis***, quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: ***omissis***, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento e il box auto oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. La cantina è allo stato libera.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termogrametrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Nella cantina vi sono materiali da rimuovere con oneri a carico dell'aggiudicatario.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui

regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; è presente un controsoffitto. E' presente un giardino esclusivo in parte pavimentato e recintato con possibilità di parcheggio. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocati in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e il box auto oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. La cantina è allo stato libera.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D5, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 53, il box auto con spazio comune, sub 185 e sub. 187, la cantina con corridoio comune, sub. 155 e sub. 157, il posto auto con corte comune, sub. 222 e sub. 224, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		57,00 mq	1	57,00 mq		T
Box auto		17,00 mq	0,6	10,20 mq		S1
Cantina		9,00 mq	0,2	1,80 mq		S1
Posto auto		12,00 mq	0,25	3,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Inoltre, si terrà conto dello stato dell'appartamento e delle altre carenze adottando un prezzo unitario adeguatamente ridotto.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 156 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 18,80 Piano S1

Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 223 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,0 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 240,15 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 186 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 34,71 Piano S1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 54-186-156-223, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali. Si deve procedere con l'aggiornamento catastale per alcune unità che hanno subito modifiche interne.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	54		A2	3	3,0 vani	57 mq	240,15 €	T	
	26	1090	186		C6	7	16 mq	17 mq	34,71 €	S1	
	26	1090	156		C2	7	7 mq	9 mq	18,8 €	S1	
	26	1090	223		C6	7	12 mq	12 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 54-186-156-223 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita
26 1090 54 A/2 3 3,0 vani Euro: 240,15

.....
26 1090 156 C/2 7 7 mq Euro: 18,80

.....
26 1090 186 C/6 7 16 mq Euro: 34,71

.....
26 1090 223 C/6 7 12 mq Euro: 26,03

.....
(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

.....
21- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 54, natura A2;

.....
64- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 156, natura C2

.....
77- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 186, natura C6;

.....
85- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 223, natura C6

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio oggetto della procedura è allo stato non occupato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' privo di caldaia e di impianto. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento è stato utilizzato uso ufficio con conseguenti aggiustamenti richiesti dall'uso.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi sono inseriti nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. La caldaia è mancante e anche l'impianto. E' presente una corte esclusiva pavimentata e recintata ed è dotato di un posto auto esclusivo nella corte comune. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate.

L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi diintonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura è allo stato non occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. L'appartamento prima della liberazione veniva utilizzato come ufficio, con destinazione non legittima. A seguito di liberazione verrà meno l'uso come ufficio e l'appartamento sarà ricondotto nella legittima destinazione, per cui nella stima viene considerato nella destinazione residenziale, quale legittimamente risultate dai titoli abilitativi.

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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D6, piano 1-2

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale a due lati e sub. 56, il box auto con spazio comune, sub. 178 e sub. 180, la cantina con corridoio comune, sub. 152 e sub. 154, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento su due livelli		80,00 mq	1	80,00 mq		1-2
Box auto		35,00 mq	0,6	21,00 mq		S1
Cantina		8,00 mq	0,2	1,60 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				102,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,60 mq		

Il compendio non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura. Per l'appartamento la superficie catastale già tiene conto della destinazione legittima del piano mansardato come superficie non residenziale. Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso abusivo, i locali devono essere ricondotti alla destinazione legittima e pertanto saranno considerati come non residenziali.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 153 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 18,80 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 179 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 35,79 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 55 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 320,20 Piano 1-2

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 55-179-153, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	55		A2	3	4,0 vani	80 mq	320,2 €	1-2	
	26	1090	179		C6	3	33 mq	35 mq	35,79 €	S1	
	26	1090	153		C2	7	7 mq	8 mq	18,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 55-179-153 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 55 A/2 3 4,0 vani Euro:320,20

.....

26 1090 153 C/2 7 7 mq Euro: 18,80

.....

26 1090 179 C/6 3 33 mq Euro: 35,79

.....

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

22- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 55, natura A2;

.....

61- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 153, natura C2;

.....

71- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 179, natura C6;

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il

19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento, il box auto e la cantina oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Non è allacciato alla rete metano. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso senza titolo abilitativo. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi cantina e box auto sono inseriti nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Non è allacciato alla rete metano. Il piano mansardato che ha destinazione legittima non residenziale è stato trasformato in residenziale con le dotazioni impiantistiche e le finiture di tipo residenziale. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, il box auto e la cantina oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. Il piano mansardato (secondo livello) dell'appartamento ha subito un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale, in assenza di titolo abilitativo edilizio. Si osserva che tale fatto comporta un incremento del

volume urbanistico non compatibile con gli originari titoli abilitativi, pertanto è necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso non residenziale. E' possibile procedere, ove il Comune effettivamente rilasci il relativo titolo abilitativo, procedere con il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009, mediante la presentazione di un progetto, l'aggiornamento catastale, la corresponsione di oneri e diritti, avvalendosi di un tecnico abilitato. In tale eventualità i costi da sostenere andrebbero praticamente a compensare l'incremento del valore di stima che ne deriverebbe, pertanto si ritiene di non considerare tale circostanza e di procedere con la stima dell'immobile con la legittima destinazione non residenziale del piano mansardato (da ripristinarsi quindi in modo effettivo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e i box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D8, piano 1-2

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 56 e sub. 58, il box auto con spazio comune, sub. 161 e sub. 179, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento su due livelli		71,00 mq	1	71,00 mq		1-2
Box auto		35,00 mq	0,6	21,00 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

Il compendio non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura. Per l'appartamento la superficie catastale già tiene conto della destinazione legittima del piano mansardato come superficie non residenziale. Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso abusivo, i locali devono essere ricondotti alla destinazione legittima e pertanto saranno considerati come non residenziali.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 180 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 35,79 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 57 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 280,18 Piano 1-2

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 57-180, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla

omissiscon l'atto di compravendita del notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	57		A2	3	3,5 vani	71 mq	280,18 €	1-2	
	26	1090	180		C6	3	33 mq	35 mq	35,79 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 57-180 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 57 A/2 3 3,5 vani Euro:280,18

.....

26 1090 180 C/6 3 33 mq Euro: 35,79

.....

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

23 - Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 57, natura A2;

.....

72- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 180, natura C6;

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata

nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis***del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il box auto allo stato non è occupato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al momento del sopralluogo mancava di caldaia e di alcuni radiatori. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso senza titolo abilitativo. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Nel box auto è presente un'apertura verso una cantina da chiudere con oneri a carico dell'acquirente.

PARTI COMUNI

L'appartamento e l'annesso box auto sono inseriti nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis***del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio. Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al momento del sopralluogo mancava la caldaia e alcuni radiatori. Il piano mansardato che ha destinazione legittima non residenziale è stato trasformato in residenziale con le dotazioni impiantistiche e le finiture di tipo residenziale. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Il box auto ha finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il box auto è allo stato non occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. Il piano mansardato (secondo livello) dell'appartamento ha subito un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie

residenziale, in assenza di titolo abilitativo edilizio. Si osserva che tale fatto comporta un incremento del volume urbanistico non compatibile con gli originari titoli abilitativi, pertanto è necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso non residenziale. E' possibile procedere, ove il Comune effettivamente rilasci il relativo titolo abilitativo, procedere con il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009, mediante la presentazione di un progetto, l'aggiornamento catastale, la corresponsione di oneri e diritti, avvalendosi di un tecnico abilitato. In tale eventualità i costi da sostenere andrebbero praticamente a compensare l'incremento del valore di stima che ne deriverebbe, pertanto si ritiene di non considerare tale circostanza e di procedere con la stima dell'immobile con la legittima destinazione non residenziale del piano mansardato (da ripristinarsi quindi in modo effettivo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e i box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D9, piano 1-2

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 57 e sub. 59, il box auto con spazio comune, sub. 160 e sub. 182, la cantina con corridoio comune, sub. 156 e sub. 158, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento su due livelli		69,00 mq	1	69,00 mq		1-2
Box auto		26,00 mq	0,6	15,60 mq		S1
Cantina		9,00 mq	0,2	1,80 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				86,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,40 mq		

Il compendio non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura. Per l'appartamento la superficie catastale già tiene conto della destinazione legittima del piano mansardato come superficie non residenziale. Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso abusivo, i locali devono essere ricondotti alla destinazione legittima e pertanto saranno considerati come non residenziali.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 157 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 18,80 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 181 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 54,23 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 58 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 280,18

		Piano 1-2
--	--	-----------

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 58-181-157, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n. 14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc. 14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15403 e al reg. gen. 26226.

Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	58		A2	3	3,5 vani	69 mq	280,18 €	1-2	
	26	1090	181		C6	7	25 mq	26 mq	54,23 €	S1	
	26	1090	157		C2	7	7 mq	9 mq	18,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 58-151-157 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 58 A/2 3 3,5 vani Euro:280,18

.....

26 1090 157 C/2 7 7 mq Euro: 18,80

.....

26 1090 181 C/6 3 25 mq Euro: 54,23

.....

*(piena proprietà ***omissis***)"*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

24- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 58, natura A2;

.....

65- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 157, natura C2;

.....

73- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 181, natura C6;

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento e il box auto oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. La cantina allo stato non è occupata.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso senza titolo abilitativo. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Nella cantina sono presenti materiali da rimuovere.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi cantina e box auto sono inseriti nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un

condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Il piano mansardato che ha destinazione legittima non residenziale è stato trasformato in residenziale con le dotazioni impiantistiche e le finiture di tipo residenziale. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e il box auto oggetto della procedura risultano occupati con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. La cantina è allo stato non occupata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. Il piano mansardato (secondo livello) dell'appartamento ha subito un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale, in assenza di titolo abilitativo edilizio. Si osserva che tale fatto comporta un incremento del volume urbanistico non compatibile con gli originari titoli abilitativi, pertanto è necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso non residenziale. È possibile procedere, ove il Comune effettivamente rilasci il relativo titolo abilitativo, procedere con il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009, mediante la presentazione di un progetto, l'aggiornamento catastale, la corresponsione di oneri e diritti, avvalendosi di un tecnico abilitato. In tale eventualità i costi da sostenere andrebbero praticamente a compensare l'incremento del valore di stima che ne deriverebbe, pertanto si ritiene di non considerare tale circostanza e di procedere con la stima dell'immobile con la legittima destinazione non residenziale del piano mansardato (da ripristinarsi quindi in modo effettivo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di supercondominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e i box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D10, piano 1-2

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 58 e sub. 60, il box auto con spazio comune, sub. 158 e sub. 181, la cantina con corridoio comune a due lati e sub. 181, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento su due livelli		89,00 mq	1	89,00 mq		1-2
Box auto		26,00 mq	0,6	15,60 mq		S1
Cantina		9,00 mq	0,2	1,80 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				106,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,40 mq		

Il compendio non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura. Per l'appartamento la superficie catastale già tiene conto della destinazione legittima del piano mansardato come superficie non residenziale. Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso abusivo, i locali devono essere ricondotti alla destinazione legittima e pertanto saranno considerati come non residenziali.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 160 Categoria C2 Cl.7, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 21,48 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 182 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 54,23 Piano S1
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 59 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 320,20 Piano 1-2

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 59-182-160, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	59		A2	3	4,0 vani	89 mq	320,2 €	1-2	
	26	1090	182		C6	7	25 mq	26 mq	54,23 €	S1	

	26	1090	160		C2	7	8 mq	9 mq	21,48 €	S1	
--	----	------	-----	--	----	---	------	------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 59-182-160 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 59 A/2 3 4,0 vani Euro: 320,20

.....

26 1090 160 C/2 7 8 mq Euro: 21,48

.....

26 1090 182 C/6 7 25 mq Euro: 54,23

.....

*(piena proprietà ***omissis***)"*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

25- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 59, natura A2;

.....

66- Cantina sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 160, natura C2;

.....

74- Box auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 182, natura C6;

.....

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. La cantina e il box auto sono allo stato non occupati.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Non è allacciato alla rete metano. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso senza titolo abilitativo. La caldaia è non funzionante e l'appartamento non è allacciato alla rete del gas metano. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termogrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

L'appartamento e gli annessi cantina e box auto sono inseriti nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e il box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

L'appartamento è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. La caldaia è non funzionante e l'appartamento non è allacciato alla rete del gas metano. Il piano mansardato che ha destinazione legittima non residenziale è stato trasformato in residenziale con le dotazioni impiantistiche e le finiture di tipo residenziale. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre

non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio del complesso, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, box auto e cantine con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. La cantina e il box auto sono allo stato non occupati.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. Il piano mansardato (secondo livello) dell'appartamento ha subito un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale, in assenza di titolo abilitativo edilizio. Si osserva che tale fatto comporta un incremento del volume urbanistico non compatibile con gli originari titoli abilitativi, pertanto è necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso non residenziale. È possibile procedere, ove il Comune effettivamente rilasci il relativo titolo abilitativo, procedere con il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009, mediante la presentazione di un progetto, l'aggiornamento catastale, la corresponsione di oneri e diritti, avvalendosi di un tecnico abilitato. In tale eventualità i costi da sostenere andrebbero praticamente a compensare l'incremento del valore di stima che ne deriverebbe, pertanto si ritiene di non considerare tale circostanza e di procedere con la stima dell'immobile con la legittima destinazione non residenziale del piano mansardato (da ripristinarsi quindi in modo effettivo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito nella Palazzina D del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte e spazi comuni, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti dell'edificio e del complesso in cui sono collocati l'appartamento, la cantina e i box auto, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi nella Palazzina D è costituito un condominio, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 26

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, piano S1-T-1

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il villino confina con viale condominiale a due lati e sub. 63, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 227, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino su tre livelli		99,00 mq	1	99,00 mq		S1-T-1

Posto auto		12,00 mq	0,25	3,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		

Il compendio non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura. Per il villino la superficie catastale già tiene conto della destinazione non residenziale del piano interrato e della destinazione legittima del piano mansardato come superficie non residenziale. Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso abusivo, i locali devono essere ricondotti alla destinazione legittima e pertanto saranno considerati come non residenziali.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 226 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 62 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 400,25 Piano S1-T-1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 62-226, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	62		A2	3	5,0 vani	99 mq	400,25 €	S1-T-1	
	26	1090	226		C6	7	12 mq	12 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 62-226 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:
"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella SubCategoria Classe Consistenza Rendita
26 1090 62 A/2 3 5,0 vani Euro:400,25

.....
26 1090 226 C/6 7 12 mq Euro: 26,03

.....
(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....
26- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 62, natura A2;

.....
88- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 226, natura C6;

.....

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il villino oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il posto auto allo stato non è occupato.

STATO CONSERVATIVO

Il villino è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso senza titolo abilitativo. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare ed anche problemi di allagamento. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

Il villino è inserito nella schiera di villini del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (corte e spazi comuni, rampe discesa e galleria garage, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi le villette a schiera sono inserite in un contesto condominiale, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti della schiera e del complesso in cui è collocato il villino, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

Il villino è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada. E' presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato

della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare, con problemi di allagamento. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il villino oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il posto auto è allo stato non occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. Il piano mansardato (piano primo) del villino ha subito un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale, in assenza di titolo abilitativo edilizio. Si osserva che tale fatto comporta un incremento del volume urbanistico non compatibile con gli originari titoli abilitativi, pertanto è necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso non residenziale. E' possibile procedere, ove il Comune effettivamente rilasci il relativo titolo abilitativo, procedere con il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009, mediante la presentazione di un progetto, l'aggiornamento catastale, la corresponsione di oneri e diritti, avvalendosi di un tecnico abilitato. In tale eventualità i costi da sostenere andrebbero praticamente a compensare l'incremento del valore di stima che ne deriverebbe, pertanto si ritiene di non considerare tale circostanza e di procedere con la stima dell'immobile con la legittima destinazione non residenziale del piano mansardato (da ripristinarsi quindi in

modo effettivo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il villino è inserito nella schiera di villini del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (corte e spazi comuni, rampe discesa e galleria garage, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti della schiera e del complesso in cui è collocato il villino, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi le villette a schiera sono inserite in un contesto condominiale, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis***del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 27

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, piano S1-T-1

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il villino confina con viale condominiale, sub. 63 e sub. 65, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 226, S.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino su tre livelli		102,00 mq	1	102,00 mq		S1-T-1
Posto auto		12,00 mq	0,25	3,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

Il compendio non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura. Per il villino la superficie catastale già tiene conto della destinazione non residenziale del piano interrato e della destinazione legittima del piano mansardato come superficie non residenziale. Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso abusivo, i locali devono essere ricondotti alla destinazione legittima e pertanto saranno considerati come non residenziali.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 227 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 64 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 400,25 Piano S1-T-1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 64-227, sono stati realizzati sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del

17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	1090	64		A2	3	5,0 vani	102 mq	400,25 €	S1-T-1		
	26	1090	227		C6	7	12 mq	12 mq	26,03 €	T		

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 64-227 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 64 A/2 3 5,0 vani Euro:400,25

.....

26 1090 227 C/6 7 12 mq Euro: 26,03

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

27- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 64, natura A2;

.....

89- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 227, natura C6;

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

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803,

trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il villino oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il posto auto allo stato non è occupato.

STATO CONSERVATIVO

Il villino è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso senza titolo abilitativo. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare ed anche problemi di allagamento. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

Il villino è inserito nella schiera di villini del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (corte e spazi comuni, rampe discesa e galleria garage, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi le villette a schiera sono inserite in un contesto condominiale, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis***del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti della schiera e del complesso in cui è collocato il villino, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed

importanza commerciale e per i servizi.

Il villino è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada. E' presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare, con problemi di allagamento. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il villino oggetto della procedura risulta occupato con contratto risolutamente condizionato alla vendita con pagamento di indennità di occupazione. Il posto auto è allo stato non occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. Il piano mansardato (piano primo) del villino ha subito un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale, in assenza di titolo abilitativo edilizio. Si osserva che tale fatto comporta un incremento del volume urbanistico non compatibile con gli originari titoli abilitativi, pertanto è necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso non residenziale. E' possibile procedere, ove il Comune effettivamente rilasci il relativo titolo abilitativo, procedere con il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009, mediante la presentazione di un progetto, l'aggiornamento catastale, la corresponsione di oneri e diritti, avvalendosi di un tecnico abilitato. In tale eventualità i costi da sostenere andrebbero praticamente a compensare l'incremento del valore

di stima che ne deriverebbe, pertanto si ritiene di non considerare tale circostanza e di procedere con la stima dell'immobile con la legittima destinazione non residenziale del piano mansardato (da ripristinarsi quindi in modo effettivo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il villino è inserito nella schiera di villini del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (corte e spazi comuni, rampe discesa e galleria garage, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti della schiera e del complesso in cui è collocato il villino, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi le villette a schiera sono inserite in un contesto condominiale, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

LOTTO 28

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, piano S1-T-1

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il villino confina con viale condominiale, sub. 65 e sub. 67, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 224, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino su tre livelli		98,00 mq	1	98,00 mq		S1-T-1
Posto auto		12,00 mq	0,25	3,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				101,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,00 mq		

Il compendio non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali (corti, aree comuni, passaggi, scale, ecc.), adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

La superficie convenzionale è stata ricavata a partire dalle superfici catastali adottando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio, che tengono conto della specifica destinazione e del grado di finitura. Per il villino la superficie catastale già tiene conto della destinazione non residenziale del piano interrato e della destinazione legittima del piano mansardato come superficie non residenziale. Si osserva che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso abusivo, i locali devono essere ricondotti alla destinazione legittima e pertanto saranno considerati come non residenziali.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 225 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 06/03/2013 al 20/06/2023	***omissis***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1090, Sub. 66 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 400,25 Piano S1-T-1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Dal certificato notarile in atti, integrato dalle visure catastali aggiornate, risulta che i beni oggetto del pignoramento, censiti al F. 26 n. 1090 sub. 66-225, sono stati realizzati

sul terreno, ora ente urbano, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090, che è pervenuto alla ***omissis*** con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n. 14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15405 e al reg. gen. 26228, con l'atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15404 e al reg. gen. 26227, e con l'atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc. 14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part. 15403 e al reg. gen. 26226.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1090	66		A2	3	5,0 vani	98 mq	400,25 €	S1-T-1	
	26	1090	225		C6	7	12 mq	12 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Le unità F. 26 n. 1090 sub. 66-225 sono intestate a ***omissis***, proprietà per 1/1.

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

"Immobili siti in Ceccano FR, Via Marano, contraddistinti al NCUE:

Foglio Particella Sub Categoria Classe Consistenza Rendita

26 1090 66 A/2 3 5,0 vani Euro:400,25

.....

26 1090 225 C/6 7 12 mq Euro: 26,03

.....

(piena proprietà ***omissis***)"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 4607 reg. part. e n. 6613 reg. gen., del 29/03/2023, risulta:

Unità negoziale 1:

....

28- Abitazione civile sita nel Comune di Ceccano, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 66, natura A2;

.....

87- Posto auto sito nel Comune di Ceccano, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 26 particella 1090 subalterno 225, natura C6;

.....

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

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed i titoli di provenienza del terreno su cui è stato edificato il complesso: atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63126 e racc. n.14805, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15405 e al reg. gen. 26228, atto di compravendita del notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63125 e racc. n. 14804, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15404 e al reg. gen. 26227, e atto di compravendita del Notaio ***omissis*** del 17/09/2007, Rep. n. 63124 e racc.14803, trascritto a Frosinone il 19/09/2007 al reg. part.15403 e al reg. gen. 26226.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio allo stato non è occupato.

STATO CONSERVATIVO

Il villino è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso senza titolo abilitativo. Non è dotato di certificazione energetica, non sono disponibili quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni, risalita capillare e problemi di allagamento; nel piano mansardato segni di condensa; i sanitari sono danneggiati. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

PARTI COMUNI

Il villino è inserito nella schiera di villini del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (corte e spazi comuni, rampe discesa e galleria garage, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi le villette a schiera sono inserite in un contesto condominiale, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis*** del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno delle pareti della schiera e del complesso in cui è collocato il villino, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sul complesso risultano servitù di passaggio, carrabile e pedonale, e servitù di allaccio fognature trascritte in data 19/09/2007 al reg. part. 15406 e reg. gen. 26229, a favore di ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, e servitù di allaccio elettrodotto trascritta in data 09/04/2010 al reg. part. 4516 e reg. gen. 7058, a favore di ***omissis***. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto della procedura è collocato in un complesso residenziale posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi.

Il villino è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada; è presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. Non è dotato di certificazione energetica, non sono disponibili quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni, risalita capillare e problemi di allagamento; nel piano mansardato segni di condensa; i sanitari sono danneggiati. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera.

Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio.

Non risulta che il complesso sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio può avvenire negli spazi d'uso pubblico presenti nel complesso e nella zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il villino ed il posto auto oggetto della procedura allo stato risultano non occupati.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel complesso "Parco delle Lune", con destinazione residenziale, con appartamenti collocati in quattro palazzine, box auto e cantine collocati nel piano interrato e villini a schiera. Il complesso è posto nella parte bassa della città di Ceccano in via Marano, in area mediamente urbanizzata, che ricade in parte in zona omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Ceccano, corrispondente all'art. 17 delle relative NTA, in parte in zona destinata a viabilità di collegamento a livello urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione relativa ai titoli abilitativi reperita presso la società costruttrice e in base a quanto risulta dagli accertamenti a suo tempo eseguiti dal C.T.U. dell'EI 134/2017, che interessa altre unità presenti nel complesso, risulta che il complesso residenziale "Parco delle Lune", nel quale è ricompreso il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Permesso di Costruire n. 10 del 26/02/2008, successiva variante in corso d'opera con DIA n. 386/2010 e ulteriore variante in corso d'opera con SCIA del 16/04/2012 prot. 8052, per una volumetria complessiva di 13.418,34 m³, a destinazione residenziale. Per l'intervento è stata rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, l'autorizzazione sismica del 04/02/2008, prot. n. 231064, Pos. n. 2700/07. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone, il 20/07/2011. Risulta che il Direttore dei lavori ha dichiarato la fine lavori per il giorno 30/04/2012. Risulta, inoltre, che non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune di Ceccano, in quanto l'istanza, a suo tempo presentata il 12/05/2012, necessitava di integrazioni documentali mai fatte e che sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si terrà conto di detta circostanza adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti. Il piano mansardato (piano primo) del villino ha

subito un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale, in assenza di titolo abilitativo edilizio. Si osserva che tale fatto comporta un incremento del volume urbanistico non compatibile con gli originari titoli abilitativi, pertanto è necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso non residenziale. E' possibile procedere, ove il Comune effettivamente rilasci il relativo titolo abilitativo, procedere con il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009, mediante la presentazione di un progetto, l'aggiornamento catastale, la corresponsione di oneri e diritti, avvalendosi di un tecnico abilitato. In tale eventualità i costi da sostenere andrebbero praticamente a compensare l'incremento del valore di stima che ne deriverebbe, pertanto si ritiene di non considerare tale circostanza e di procedere con la stima dell'immobile con la legittima destinazione non residenziale del piano mansardato (da ripristinarsi quindi in modo effettivo).

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.

Non risultano disponibili e/o rilasciati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il villino è inserito nella schiera di villini del complesso "Residence Parco delle Lune", con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale e di super condominio per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (corte e spazi comuni, rampe discesa e galleria garage, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari e per i supercondomini. All'interno delle pareti della schiera e del complesso in cui è collocato il villino, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti a servizio di altre unità o del condominio.

Sulla base di quanto è emerso al momento dei sopralluoghi le villette a schiera sono inserite in un contesto condominiale, il cui regolamento è stato disposto con l'atto del notaio ***omissis***del 09/07/2013, rep. 69857, racc. n. 19355, trascritto l'11/07/2013 al n. 10077 reg. part. e n. 14440 reg. gen., con le tabelle millesimali, che è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali in capo al compendio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della procedura sono costituite da appartamenti, villini, cantine, box auto e posti auto, aventi collocazione nel complesso ed utilizzo indipendente ed autonomo. Il sottoscritto, tuttavia, per un migliore realizzo nella vendita, suggerisce la formazione di 28 lotti, raggruppando i beni in altrettanti compendi in modo che ad ogni appartamento, ove possibile, sia associato almeno un box auto ed una cantina e per quanto disponibile anche un posto auto. Ciò in considerazione di quanto segue: gli appartamenti seppur possono essere venduti singolarmente, tuttavia, è opportuno, per una migliore vendita ed una ottimizzazione delle procedure e costi d'asta, associarli il più possibile a cantine e box auto e ai posti auto; alcuni box auto e cantine sono associati a degli appartamenti tenendo conto del loro stato di occupazione per una migliore gestione in sede di rilascio dopo l'aggiudicazione; i villini sono già dotati di box auto all'interno di essi, e, pertanto, ad essi si associano posti auto per una eventuale seconda macchina di famiglia.

STIMA

I valori commerciali dei beni pignorati sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel seguito vengono esaminati e valutati i beni oggetto del pignoramento suddivisi nei 28 lotti da porre in vendita.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A1, piano T
1- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano T, int. A1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 1**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 81 m², rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 74**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 28 m², superficie 29 m², rendita 60,74 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 89**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 210**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno- cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 2, il box auto con spazio comune, sub. 75 e sub. 91, la cantina con corridoio comune, sub. 88 e sub. 96, il posto auto con corte comune a due lati e sub. 209, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina, dal box auto e dal posto auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda raggugliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei

coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte dei balconi e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano T, int. A1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 1, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 81 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 74, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 28 m2, superficie 29 m2, rendita 60,74 euro, da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 89, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 210, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.050 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m2 a 1.247 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m2 a 940 euro/m2 e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m2 a 1.400 euro/m2. La presenza della corte esclusiva e della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto e posto auto:	102,40 m2 x 1.050 euro/m2 = euro	107.520,00
	Sommano: euro	107.520,00
	e in c.t. euro	107.500,00

TOTALE VALUTATO: euro 107.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A4, piano T

2- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano T, int. A4, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 4**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 67 m2, rendita 240,15 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 138**, piano S1, categoria C/6, classe 7,

consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 78**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera ed un giardino in parte pavimentato e recintato. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagno danneggiato, porte danneggiate, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 3, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 137, la cantina con corridoio comune, sub. 79 e sub. 77, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dal box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi comprese le carenze agli impianti e alle finiture dell'appartamento. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

2) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano T, int. A4, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 4, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 67 m², rendita 240,15 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 138, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 78, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 950 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in

considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere, una riduzione del 10% per tenere conto del cattivo stato dell'appartamento e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte esclusiva e della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	79,80 m ² x 1.050 euro/m ² = euro	75.810,00
	Sommano: euro	75.810,00
	e in c.t. euro	75.800,00

TOTALE VALUTATO: euro 75.800,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A6, piano 1

3- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano 1, int. A6, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 6**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 6,0, superficie 93 m², rendita 480,30 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 135**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 36,88 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 81**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 204**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere, un guardaroba, un ripostiglio ed un balcone. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è allacciato alla rete metano. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 7, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 136, la cantina con corridoio comune, sub. 80 e sub. 82, il posto auto con corte comune, sub. 203 e sub. 205, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina, dal box auto e dal posto auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione,

dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze del balcone e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

3) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano 1, int. A6, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 6, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 6,0, superficie 93 m², rendita 480,30 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 135, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 36,88 euro, da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 81, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 204, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.000 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto e posto auto:	108,40 m ² x 1.000 euro/m ² = euro	108.400,00
	Sommano: euro	108.400,00
	e in c.t. euro	108.400,00

TOTALE VALUTATO: euro 108.400,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A9, piano 1

4- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano 1, int. A9, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 9**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, superficie 128 m², rendita 560,36 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 75**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 53 m², superficie 58 m², rendita 57,48 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 85**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 205**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 m², superficie 24 m², rendita 52,06 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere, un ripostiglio e due balconi. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 8, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 74, la cantina con corridoio comune, sub. 84 e sub. 86, il posto auto con corte comune a due lati, sub. 204, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina, dal box auto e dal posto auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima,. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze del balcone e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

4) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano 1, int. A9, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 9, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, superficie 128 m², rendita 560,36 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 75, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 53 m², superficie 58 m², rendita 57,48 euro, da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 85, piano S1, categoria C/2, classe 7,

consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, e da un posto auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 205, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 m2, superficie 24 m2, rendita 52,06 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.000 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m2 a 1.247 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m2 a 940 euro/m2 e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m2 a 1.400 euro/m2. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto e posto auto:	170,20 m2 x 1.000 euro/m2 = euro	170.200,00
	Sommano: euro	170.200,00
	e in c.t. euro	170.200,00

TOTALE VALUTATO: euro 170.200,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A10, piano 2-3

5- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina A, piano 2-3, int. A10, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 10**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 83 m2, rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 131**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m2, superficie 18 m2, rendita 36,88 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 132**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m2, superficie 18 m2, rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 86**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 14 m2, superficie 15 m2, rendita 37,60 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno ed un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Nell'appartamento è stato modificato un tramezzo e il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in

laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e i due box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 11, i due box auto con spazio comune a più lati, sub. 121 e sub. 122, la cantina con corridoio comune, sub. 85 e sub. 87, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dai box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze del balcone e delle superfici non residenziali del piano mansardato (con destinazione d'uso da ripristinarsi). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. I costi per la legittimazione della modifica al tramezzo della cucina verranno portati in detrazione. Il costo da sostenersi per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009, è praticamente equivalente al minor valore di stima che si ottiene considerando il sottotetto come superficie non residenziale e, pertanto, è come se fosse portato in detrazione dalla stima ottenuta considerando la destinazione del sottotetto come residenziale. Di conseguenza tale costo di recupero non viene esposto nella stima, dovendosi considerare ricompreso in diminuzione nell'aver assunto il piano mansardato come superficie non residenziale nella valutazione della superficie convenzionale, cui viene applicato il valore unitario di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

5) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina A, piano 2-3, int. A10, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 10, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 83 m², rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 131, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 18 m², rendita 36,88 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 132, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 18 m², rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 86, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 14 m², superficie 15 m², rendita 37,60 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.000 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a

1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio. Il costo per la legittimazione della modifica del tramezzo della cucina, quantificato precedentemente in via presuntiva in 4.000 euro, viene portato in detrazione. I costi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009 è da intendersi ricompreso, come spiegato in precedenza.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	107,60 m ² x 1.000 euro/m ² = euro	107.600,00
- costi per CILA tramezzo:		euro - 4.000,00
	Sommano: euro	103.600,00
	e in c.t. euro	103.600,00

TOTALE VALUTATO: euro 103.600,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio A, interno A11, piano 2-3

6- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina A, piano 2-3, int. A11, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 11**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 90 m², rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 133**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 m², superficie 19 m², rendita 39,04 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 134**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 m², superficie 20 m², rendita 39,04 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 80**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e due balconi e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e i due box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 10 e sub. 12, i due box auto con spazio comune a più lati, la cantina con corridoio comune, sub. 79 e sub. 81, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dai box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze dei balconi e delle superfici non residenziali del piano mansardato (con destinazione d'uso da ripristinarsi). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Il costo da sostenersi per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009, è praticamente equivalente al minor valore di stima che si ottiene considerando il sottotetto come superficie non residenziale e, pertanto, è come se fosse portato in detrazione dalla stima ottenuta considerando la destinazione del sottotetto come residenziale. Di conseguenza tale costo di recupero non viene esposto nella stima, dovendosi considerare ricompreso in diminuzione nell'aver assunto il piano mansardato come superficie non residenziale nella valutazione della superficie convenzionale, cui viene applicato il valore unitario di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

6) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina A, piano 2-3, int. A11, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 11, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 90 m², rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 133, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 m², superficie 19 m², rendita 39,04 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 134, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 m², superficie 20 m², rendita 39,04 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 80, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.000 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio. I costi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009 è da intendersi ricompreso, come spiegato in precedenza.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	115,00 m ² x 1.000 euro/m ² = euro	115.000,00
	Sommano: euro	115.000,00
	e in c.t. euro	115.000,00

TOTALE VALUTATO: euro 115.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B1, piano T

7- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano T, int. B1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 17**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 80 m², rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 115**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m², superficie 26 m², rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 111**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 18, il box auto con spazio comune, sub. 114 e sub. 116, la cantina con corridoio comune, sub. 110 e sub. 112, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dal box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte dei balconi e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

7) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano T, int. B1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 17, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 80 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 115, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 26 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 111, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.050 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m2 a 1.247 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m2 a 940 euro/m2 e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m2 a 1.400 euro/m2. La presenza della corte esclusiva e della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto e posto auto:	97,00 m2 x 1.050 euro/m2 = euro	101.850,00
	Sommano: euro	101.850,00
	e in c.t. euro	101.900,00
TOTALE VALUTATO: euro 101.900,00		

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B2, piano T

8- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano T, int. B2, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 18**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 74 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 116**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 27 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 110**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione,

ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 17, il box auto con spazio comune, vano scala e sub. 115, la cantina con corridoio comune a due lati e sub. 111, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dal box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte dei balconi e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

8) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano T, int. B2, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 18, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 74 m², rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 116, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m², superficie 27 m², rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 110, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.050 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte esclusiva e della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate

nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	91,60 m ² x 1.050 euro/m ² = euro	96.180,00
	Sommano: euro	96.180,00
	e in c.t. euro	96.200,00

TOTALE VALUTATO: euro 96.200,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Compendio pignorato ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B8, piano 1

9- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano 1, int. B8, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 24**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 59 m², rendita 240,15 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 114**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m², superficie 28 m², rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 113**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 8 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera e due balconi. Esso è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale sub. 23 e sub. 25, il box auto con spazio comune, sub. 116 e sub. 112, la cantina con corridoio comune, sub. 112 e sub. 97, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dal box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze del balcone e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

9) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano 1, int. B8, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 24, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 59 m², rendita 240,15 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 114, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m², superficie 28 m², rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 113, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 8 m², rendita 116,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.000 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	77,40 m ² x 1.000 euro/m ² = euro	77.400,00
	Sommano: euro	77.400,00
	e in c.t. euro	77.400,00

TOTALE VALUTATO: euro 77.400,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B9, piano 1

10- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano 1, int. B9, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 25**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 87 m², rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 122**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 18 m², rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 98**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 8 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere e due balconi. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché

l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 24 e sub. 26, il box auto con spazio comune a due lati e sub. 121, la cantina con corridoio comune, sub. 97 e sub. 99, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dal box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi comprese le carenze agli impianti e alle finiture dell'appartamento. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

10) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano 1, int. B9, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 25, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 87 m², rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 122, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 18 m², rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 98, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 8 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere, una riduzione del 10% per tenere conto del cattivo stato dell'appartamento. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle abitazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400

euro/m2. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	99,40 m2 x	900 euro/m2 = euro	89.460,00
		Sommano: euro	89.460,00
		e in c.t. euro	89.500,00

TOTALE VALUTATO: euro 89.500,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B12, piano 2-3

11- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina B, piano 2-3, int. B12, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 29**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 68 m2, rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 125**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m2, superficie 17 m2, rendita 34,71 euro, e da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 127**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 22 m2, superficie 23 m2, rendita 47,72 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. I due box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 28 e sub. 30, il box auto sub. 125 con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, il box auto sub. 127 con spazio comune, sub. 126 e sub 128, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento e dai box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi comprese le carenze agli impianti e alle finiture dell'appartamento. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene,

quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze del balcone e delle superfici non residenziali del piano mansardato (con destinazione d'uso da ripristinarsi). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Il costo da sostenersi per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009, è praticamente equivalente al minor valore di stima che si ottiene considerando il sottotetto come superficie non residenziale e, pertanto, è come se fosse portato in detrazione dalla stima ottenuta considerando la destinazione del sottotetto come residenziale. Di conseguenza tale costo di recupero non viene esposto nella stima, dovendosi considerare ricompreso in diminuzione nell'aver assunto il piano mansardato come superficie non residenziale nella valutazione della superficie convenzionale, cui viene applicato il valore unitario di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

11) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina B, piano 2-3, int. B12, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 29, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 68 m², rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 125, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m², superficie 17 m², rendita 34,71 euro, e da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 127, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 22 m², superficie 23 m², rendita 47,72 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere, una riduzione del 10% per tenere conto del cattivo stato dell'appartamento. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con due box auto:	92,00 m ² x 900 euro/m ² = euro	82.800,00
	Sommano: euro	82.800,00
	e in c.t. euro	82.800,00

TOTALE VALUTATO: euro 82.800,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio B, interno B15, piano 2-3

12- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina B, piano 2-3, int. B15, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 32**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 81 m², rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 136**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m², superficie 18 m², rendita 34,71 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 137**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 18 m², rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 99**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, né è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. I due box auto e la cantina hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati e sub. 31, il box auto sub. 136 con spazio comune, sub. 135 e sub. 137, il box auto sub. 137 con spazio comune, sub. 136 e sub 138, la cantina con corridoio comune, sub. 98 e sub. 100, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, la cantina e dai box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi comprese le carenze agli impianti e alle finiture dell'appartamento. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze del balcone e delle superfici non residenziali del piano mansardato (con destinazione d'uso da ripristinarsi). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Il costo da sostenersi per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009, è praticamente equivalente al minor valore di stima che si ottiene considerando il sottotetto come superficie non residenziale e, pertanto, è come se fosse portato in detrazione dalla stima ottenuta considerando la destinazione del sottotetto come residenziale. Di conseguenza tale costo di

recupero non viene esposto nella stima, dovendosi considerare ricompreso in diminuzione nell'aver assunto il piano mansardato come superficie non residenziale nella valutazione della superficie convenzionale, cui viene applicato il valore unitario di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

12) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina B, piano 2-3, int. B15, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 32, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 81 m², rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 136, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m², superficie 18 m², rendita 34,71 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 137, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 18 m², rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 99, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 900 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere, una riduzione del 10% per tenere conto del cattivo stato dell'appartamento. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina e due box auto:	104,20 m ² x 900 euro/m ² = euro	93.780,00
	Sommano: euro	93.780,00
	e in c.t. euro	93.800,00

TOTALE VALUTATO: euro 93.800,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C1, piano T

13- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. C1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 34**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 76 m², rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 177**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 m², superficie 36 m², rendita 37,96 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090**

sub. 165, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 217**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m2, superficie 14 m2, rendita 30,37 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 35, il box auto con spazio comune, sub. 176 e sub. 178, la cantina con corridoio comune, sub. 166 e sub. 149, il posto auto con corte comune a due lati e sub. 218, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina, dal box auto e dal posto auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

13) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. C1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 34, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 76 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 177, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 m2, superficie 36 m2, rendita 37,96 euro, da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 165, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, e da un posto auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 217, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m2, superficie 14 m2, rendita 30,37 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.050 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in

considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m².

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto e posto auto:	102,50 m ² x	1.050 euro/m ² = euro	107.625,00
		Sommano: euro	107.625,00
		e in c.t. euro	107.600,00

TOTALE VALUTATO: euro 107.600,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C3, piano T

14- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. C3, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 36**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 58 m², rendita 280,18 euro, con corte esclusiva, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 141**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un bagno, una camera, un guardaroba ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' privo di certificazione energetica, di quella degli impianti e di quella antincendio, nonché dell'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ha finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 37, la cantina con corridoio comune, sub. 140 e sub. 142, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento e dalla cantina, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche

e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte dei balconi e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

14) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. B1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 36, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 58 m2, rendita 280,18 euro, con corte esclusiva, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 141, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.050 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m2 a 1.247 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m2 a 940 euro/m2 e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m2 a 1.400 euro/m2. La presenza della corte esclusiva e della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina:	59,40 m2 x 1.050 euro/m2 = euro	62.370,00
	Sommano:	euro 62.370,00
	e in c.t.	euro 62.400,00

TOTALE VALUTATO: euro 62.400,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C4, piano T

15- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. C4, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 37**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 83 m2, rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 188**, piano S1, categoria C/6, classe 7,

consistenza 14 m2, superficie 16 m2, rendita 30,37 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 142**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, un ingresso, un disimpegno, un bagno, due camere, una corte ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Ha subito modifiche interne e la realizzazione di un controsoffitto in assenza di titolo abilitativo. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 36, il box auto con spazio comune, sub. 187 e sub. 189, la cantina con corridoio comune, sub. 141 e sub. 143, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dal box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compreso la presenza di abusi edilizi. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Per quanto riguarda la presenza di modifiche interne da legittimare e del controsoffitto da rimuovere, per rendere l'altezza interna regolamentare, verrà portato in detrazione nella stima l'importo presuntivo determinato in precedenza per la legittimazione e la rimozione.

Pertanto si ha la seguente stima:

15) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. C4, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 37, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 83 m2, rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 188, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m2, superficie 16 m2, rendita 30,37 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 142, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene

equo il valore di euro 1.050 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m2 a 1.247 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m2 a 940 euro/m2 e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m2 a 1.400 euro/m2. La presenza delle corte esclusive e della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio. Il costo per la legittimazione della modifica interne e per le rimozioni, quantificato precedentemente in via presuntiva in 5.000 euro, viene portato in detrazione.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	94,20 m2 x 1.000 euro/m2 = euro	98.910,00
- costi per CILA tramezzo:		euro - 5.000,00
	Sommano: euro	93.910,00
	e in c.t. euro	93.900,00

TOTALE VALUTATO: euro 93.900,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio C, interno C7, piano 1

16- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano 1, int. C7, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 40**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie 94 m2, rendita 440,28 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 173**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 28 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 172**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 8 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere e un balcone. Esso è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; in un bagno mancano alcuni sanitari. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale sub. 39 e sub. 41, il box auto con spazio comune, sub. 171 e sub. 174, la cantina con corridoio comune, sub. 139 e sub. 171, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dal box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione,

dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze del balcone e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

16) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano 1, int. C7, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 40, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie 94 m², rendita 440,28 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 173, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m², superficie 28 m², rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 172, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 8 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 980 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere ed un ulteriore 3% per lo stato specifico dell'appartamento. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	112,40 m ² x	980 euro/m ² = euro	110.152,00
		Sommano: euro	110.152,00
		e in c.t. euro	110.200,00

TOTALE VALUTATO: euro 110.200,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D1, piano T

17- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 50**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 72 m2, rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 183**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m2, superficie 17 m2, rendita 30,37 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 150**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m2, superficie 9 m2, rendita 21,48 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 224**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed una corte esclusiva pavimentata e recintata. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; vi sono segni di infiltrazioni su una parete del bagno. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 51, il box auto con spazio comune a più lati, la cantina con corridoio comune, sub. 151 e sub. 164, il posto auto con corte comune, sub. 223 e sub. 225, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina, dal box auto e dal posto auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

17) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D1, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 50, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 72 m2, rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 183, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m2, superficie 17

m2, rendita 30,37 euro, da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 150, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m2, superficie 9 m2, rendita 21,48 euro, e da un posto auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 224, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.050 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m2 a 1.247 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m2 a 940 euro/m2 e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m2 a 1.400 euro/m2.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto e posto auto:	87,00 m2 x 1.050 euro/m2 = euro	91.350,00
	Sommano: euro	91.350,00
	e in c.t. euro	91.400,00

TOTALE VALUTATO: euro 91.400,00

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D2, piano T

18- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D2, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 51**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 71 m2, rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 185**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie 17 m2, rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 151**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m2, superficie 9 m2, rendita 21,48 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni

da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 50, il box auto con spazio comune, sub. 184 e sub. 186, la cantina con corridoio comune, sub. 150 e sub. 152, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dal box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte dei balconi e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

18) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D2, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 51, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 71 m², rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 185, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m², superficie 17 m², rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 151, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m², superficie 9 m², rendita 21,48 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.050 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte esclusiva e della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto: $83,00 \text{ m}^2 \times 1.050 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 87.150,00$

Sommano: euro 87.150,00
e in c.t. euro 87.200,00

TOTALE VALUTATO: euro 87.200,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D3, piano T

19- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D3, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 52**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, superficie 59 m2, rendita 200,13 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 195**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie 17 m2, rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 152**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 9 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un bagno, una camera ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; sono presenti segni di condensa sulle pareti. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 51, il box auto con spazio comune, sub. 194 e sub. 196, la cantina con corridoio comune, sub. 151 e sub. 153, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dal box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte dei balconi e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

19) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D3, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 52,

piano T, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, superficie 59 m2, rendita 200,13 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 195, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie 17 m2, rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 152, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 9 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.050 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m2 a 1.247 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m2 a 940 euro/m2 e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m2 a 1.400 euro/m2. La presenza della corte esclusiva e della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	70,80 m2 x 1.050 euro/m2 = euro	74.340,00
	Sommano: euro	74.340,00
	e in c.t. euro	74.300,00

TOTALE VALUTATO: euro 74.300,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D4, piano T

20- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D4, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 53**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 88 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 187**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie 18 m2, rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 155**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente

realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 52, il box auto con spazio comune, sub. 186 e sub. 188, la cantina con corridoio comune, sub. 154 e sub. 156, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e dal box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte dei balconi e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Pertanto si ha la seguente stima:

20) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D4, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 53, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 88 m², rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 187, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m², superficie 18 m², rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 151, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.050 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte esclusiva e della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	100,40 m ² x 1.050 euro/m ² = euro	105.420,00
	Sommano: euro	105.420,00
	e in c.t. euro	105.400,00

TOTALE VALUTATO: euro 105.400,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D5, piano T

21- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D5, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 54**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 57 m², rendita 240,15 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 186**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m², superficie 17 m², rendita 34,71 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 156**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 9 m², rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 223**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera ed una corte esclusiva pavimentata e recintata. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' privo di caldaia. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 53, il box auto con spazio comune, sub 185 e sub. 187, la cantina con corridoio comune, sub. 155 e sub. 157, il posto auto con corte comune, sub. 222 e sub. 224, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina, dal box auto e dal posto auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel

caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze della corte e delle superfici non residenziali. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

21) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D5, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 54, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 57 m2, rendita 240,15 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 186, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m2, superficie 17 m2, rendita 34,71 euro, da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 156, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 9 m2, rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 223, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.050 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m2 a 1.247 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e una maggiorazione del 5% per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m2 a 940 euro/m2 e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m2 a 1.400 euro/m2.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto e posto auto:	72,00 m2 x 1.050 euro/m2 = euro	75.600,00
	Sommano: euro	75.600,00
	e in c.t. euro	75.600,00

TOTALE VALUTATO: euro 75.600,00

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D6, piano 1-2

22- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D6, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 55**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 80 m2, rendita 320,20 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 179**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 m2, superficie 35 m2, rendita 35,79 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 153**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un

pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un balcone e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati e sub. 56, il box auto con spazio comune, sub. 178 e sub. 180, la cantina con corridoio comune, sub. 152 e sub. 154, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e del box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze dei balconi e delle superfici non residenziali del piano mansardato (con destinazione d'uso da ripristinarsi). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Il costo da sostenersi per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009, è praticamente equivalente al minor valore di stima che si ottiene considerando il sottotetto come superficie non residenziale e, pertanto, è come se fosse portato in detrazione dalla stima ottenuta considerando la destinazione del sottotetto come residenziale. Di conseguenza tale costo di recupero non viene esposto nella stima, dovendosi considerare ricompreso in diminuzione nell'aver assunto il piano mansardato come superficie non residenziale nella valutazione della superficie convenzionale, cui viene applicato il valore unitario di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

22) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D6, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 55, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 80 m2, rendita 320,20 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 179, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 m2, superficie 35 m2, rendita 35,79 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 153, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché

L'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.000 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio. I costi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009 è da intendersi ricompreso, come spiegato in precedenza.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	102,60 m ² x 1.000 euro/m ² = euro	102.600,00
	Sommano: euro	102.600,00
	e in c.t. euro	102.600,00

TOTALE VALUTATO: euro 102.600,00

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D8, piano 1-2

23- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D8, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 57**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 71 m², rendita 280,18 euro e da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 180**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 m², superficie 35 m², rendita 35,79 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. manca di caldaia e alcuni radiatori. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Il box auto ha finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 56 e sub. 58, il box auto con spazio comune, sub. 161 e sub. 179, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento e del box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di

manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze dei balconi e delle superfici non residenziali del piano mansardato (con destinazione d'uso da ripristinarsi). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Il costo da sostenersi per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009, è praticamente equivalente al minor valore di stima che si ottiene considerando il sottotetto come superficie non residenziale e, pertanto, è come se fosse portato in detrazione dalla stima ottenuta considerando la destinazione del sottotetto come residenziale. Di conseguenza tale costo di recupero non viene esposto nella stima, dovendosi considerare ricompreso in diminuzione nell'aver assunto il piano mansardato come superficie non residenziale nella valutazione della superficie convenzionale, cui viene applicato il valore unitario di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

23) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D8, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 57, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 71 m², rendita 280,18 euro e da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 180, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 m², superficie 35 m², rendita 35,79 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 980 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m² a 1.247 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere e un ulteriore 3% per tenere conto delle carenze riscontrate per lo stato dell'appartamento. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m² a 940 euro/m² e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m². La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio. I costi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009 è da intendersi ricompreso, come spiegato in precedenza.

Per cui si ha:

- appartamento con box auto: $92,00 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 90.160,00$

Sommano: euro 90.160,00
e in c.t. euro 90.200,00

TOTALE VALUTATO: euro 90.200,00

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D9, piano 1-2

24- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D9, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 58**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 69 m², rendita 280,18 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 181**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m², superficie 26 m², rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 157**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 9 m², rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un corridoio. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 57 e sub. 59, il box auto con spazio comune, sub. 160 e sub. 182, la cantina con corridoio comune, sub. 156 e sub. 158, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e del box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze dei balconi e delle superfici non residenziali del piano mansardato (con destinazione d'uso da ripristinarsi). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Il costo da sostenersi per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009, è praticamente equivalente al minor valore di stima che si ottiene considerando il sottotetto come superficie non residenziale e, pertanto, è come se fosse portato in detrazione dalla stima ottenuta considerando la destinazione del sottotetto come residenziale. Di

conseguenza tale costo di recupero non viene esposto nella stima, dovendosi considerare ricompreso in diminuzione nell'aver assunto il piano mansardato come superficie non residenziale nella valutazione della superficie convenzionale, cui viene applicato il valore unitario di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

24) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D9, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 58, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 69 m2, rendita 280,18 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 181, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 26 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 157, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 9 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.000 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m2 a 1.247 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m2 a 940 euro/m2 e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m2 a 1.400 euro/m2. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio. I costi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009 è da intendersi ricompreso, come spiegato in precedenza.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	86,40 m2 x 1.000 euro/m2 = euro	86.400,00
	Sommano: euro	86.400,00
	e in c.t. euro	86.400,00

TOTALE VALUTATO: euro 86.400,00

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, edificio D, interno D10, piano 1-2

25- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D10, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 59**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 89 m2, rendita 320,20 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 182**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 26 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 160**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m2, superficie 9 m2, rendita 21,48 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un

pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due balconi e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 58 e sub. 60, il box auto con spazio comune, sub. 158 e sub. 181, la cantina con corridoio comune a due lati e sub. 181, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dall'appartamento, dalla cantina e del box auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia dell'appartamento che degli annessi tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (appartamento, cantina, box auto, posto auto). Nel caso dell'appartamento la superficie catastale già tiene conto delle incidenze dei balconi e delle superfici non residenziali del piano mansardato (con destinazione d'uso da ripristinarsi). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Il costo da sostenersi per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009, è praticamente equivalente al minor valore di stima che si ottiene considerando il sottotetto come superficie non residenziale e, pertanto, è come se fosse portato in detrazione dalla stima ottenuta considerando la destinazione del sottotetto come residenziale. Di conseguenza tale costo di recupero non viene esposto nella stima, dovendosi considerare ricompreso in diminuzione nell'aver assunto il piano mansardato come superficie non residenziale nella valutazione della superficie convenzionale, cui viene applicato il valore unitario di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

25) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D10, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 59, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 89 m², rendita 320,20 euro, da un box auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 182, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m², superficie 26 m², rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al Foglio 26 n. 1090 sub. 160, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m², superficie 9 m², rendita 21,48 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché

l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.000 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per le abitazioni civili in stabili di prima fascia, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 877 euro/m2 a 1.247 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere. Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 650 euro/m2 a 940 euro/m2 e per quelle per abitazioni in ottimo stato da 1.100 euro/m2 a 1.400 euro/m2. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio. I costi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009 è da intendersi ricompreso, come spiegato in precedenza.

Per cui si ha:

- appartamento con cantina, box auto:	106,40 m2 x 1.000 euro/m2 = euro	106.400,00
	Sommano: euro	106.400,00
	e in c.t. euro	106.400,00

TOTALE VALUTATO: euro 106.400,00

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, piano S1-T-1

26- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 62**, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 99 m2, rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 226**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso. Il villino, ubicato nella schiera dei villini del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito al piano terra da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, una scala interna e una corte su due lati, al piano S1 da un ripostiglio, una cantina e un garage, al piano primo mansardato da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un ripostiglio e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada; è presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Il villino confina con viale condominiale a due lati e sub. 63, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 227, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dal villino e dal posto auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di

manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia del villino e dell'annesso posto auto tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (villino, posto auto). Nel caso del villino la superficie catastale già tiene conto delle incidenze delle superfici non residenziali del piano mansardato (con destinazione d'uso da ripristinarsi) e del piano S1, nonché della corte esclusiva. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Il costo da sostenersi per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009, è praticamente equivalente al minor valore di stima che si ottiene considerando il sottotetto come superficie non residenziale e, pertanto, è come se fosse portato in detrazione dalla stima ottenuta considerando la destinazione del sottotetto come residenziale. Di conseguenza tale costo di recupero non viene esposto nella stima, dovendosi considerare ricompreso in diminuzione nell'aver assunto il piano mansardato come superficie non residenziale nella valutazione della superficie convenzionale, cui viene applicato il valore unitario di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

26) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 62, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 99 m², rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 226, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie della schiera e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del villino e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per villini, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 939 euro/m² a 1.405 euro/m², operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere ed una maggiorazione di circa il 10% e per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per villini normali, oscillano da 1.150 euro/m² a 1.600 euro/m² e per quelle per villini in ottimo stato da 1.320 euro/m² a 1.800 euro/m². La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio. I costi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009 è da intendersi ricompreso, come spiegato in precedenza.

Per cui si ha:

- villino con posto auto esterno: $102,00 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 122.400,00$

Sommano: euro 122.400,00
e in c.t. euro 122.400,00

TOTALE VALUTATO: euro 122.400,00

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Compendio pignorato ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, piano S1-T-1

27- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 64**, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 102 m2, rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 227**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso. Il villino, ubicato nella schiera dei villini del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito al piano terra da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, una scala interna e una corte su due lati, al piano S1 da un ripostiglio, una cantina e un garage, al piano primo mansardato da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un ripostiglio e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada; è presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Il villino confina con viale condominiale, sub. 63 e sub. 65, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 226, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dal villino e dal posto auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia del villino e dell'annesso posto auto tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (villino, posto auto). Nel caso del villino la superficie catastale già tiene conto delle incidenze delle superfici non residenziali del piano mansardato (con destinazione d'uso da ripristinarsi) e del piano S1, nonché della corte esclusiva. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Il costo da sostenersi per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009, è praticamente equivalente al minor valore di stima che si ottiene considerando il sottotetto come superficie non residenziale e, pertanto, è come se fosse portato in detrazione

dalla stima ottenuta considerando la destinazione del sottotetto come residenziale. Di conseguenza tale costo di recupero non viene esposto nella stima, dovendosi considerare ricompreso in diminuzione nell'aver assunto il piano mansardato come superficie non residenziale nella valutazione della superficie convenzionale, cui viene applicato il valore unitario di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

27) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 64, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 102 m2, rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 227, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso..

Considerate le caratteristiche edilizie della schiera e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del villino e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per villini, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 939 euro/m2 a 1.405 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere ed una maggiorazione di circa il 10% e per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per villini normali, oscillano da 1.150 euro/m2 a 1.600 euro/m2 e per quelle per villini in ottimo stato da 1.320 euro/m2 a 1.800 euro/m2. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio. I costi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009 è da intendersi ricompreso, come spiegato in precedenza.

Per cui si ha:

- villino con posto auto esterno:	105,00 m2 x 1.200 euro/m2 = euro	126.000,00
	Sommano: euro	126.000,00
	e in c.t. euro	126.000,00

TOTALE VALUTATO: euro 126.000,00

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Compendio ubicato a Ceccano (FR) - via Marano 12, piano S1-T-1

28- Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 66**, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 98 m2, rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 225**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso. Il villino, ubicato nella schiera dei villini del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito al piano terra da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, una scala interna e una corte su

due lati, al piano S1 da un ripostiglio, una cantina e un garage, al piano primo mansardato da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un ripostiglio e un disimpegno. Esso è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada; è presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. Non è dotato di certificazione energetica, non sono disponibili quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare, nel piano mansardato segni di condensa; i sanitari sono danneggiati. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Il villino confina con viale condominiale, sub. 65 e sub. 67, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 224, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, costituito dal villino e dal posto auto, avendo a disposizione le piante e avendoli visionati, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima sia del villino e dell'annesso posto auto tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità, della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche e delle carenze ad esse attinenti, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali, con il loro stato e le carenze ad essi afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), ottenuta dalla somma delle superfici catastali moltiplicate per idonei coefficienti mercantili che tengono conto della destinazione (villino, posto auto). Nel caso del villino la superficie catastale già tiene conto delle incidenze delle superfici non residenziali del piano mansardato (con destinazione d'uso da ripristinarsi) e del piano S1, nonché della corte esclusiva. Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Il costo da sostenersi per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009, è praticamente equivalente al minor valore di stima che si ottiene considerando il sottotetto come superficie non residenziale e, pertanto, è come se fosse portato in detrazione dalla stima ottenuta considerando la destinazione del sottotetto come residenziale. Di conseguenza tale costo di recupero non viene esposto nella stima, dovendosi considerare ricompreso in diminuzione nell'aver assunto il piano mansardato come superficie non residenziale nella valutazione della superficie convenzionale, cui viene applicato il valore unitario di stima.

Pertanto si ha la seguente stima:

28) Un compendio (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 26 n. 1090 sub. 66, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 98 m², rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al Foglio 26 n. 1090 sub. 225, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso.

Considerate le caratteristiche edilizie della schiera e del complesso nel quale il compendio è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del villino e degli altri annessi, il grado di finitura, le carenze riscontrate, relative anche alle parti condominiali, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, nonché l'andamento del

mercato immobiliare nella zona, in riferimento alla superficie commerciale lorda, si ritiene equo il valore di euro 1.180 al m2 per la piena proprietà. Tale valore è ottenuto prendendo come riferimento, in considerazione di quanto sopra esposto sullo stato e caratteristiche dell'immobile e del complesso, la quotazione media per villini, quotazioni che, nella zona di Ceccano ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 939 euro/m2 a 1.405 euro/m2, operando una decurtazione di circa il 5% per tenere conto degli oneri da sostenere per il conseguimento dell'agibilità e per l'incidenza degli oneri concessori/diritti da corrispondere, una decurtazione del 3% per lo stato ed una maggiorazione di circa il 10% e per tenere conto della presenza della corte esclusiva (seppur ricompresa la sua incidenza nella superficie commerciale lorda). Le quotazioni delle agenzie immobiliari risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli riportati nella banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per villini normali, oscillano da 1.150 euro/m2 a 1.600 euro/m2 e per quelle per villini in ottimo stato da 1.320 euro/m2 a 1.800 euro/m2. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio. I costi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009 è da intendersi ricompreso, come spiegato in precedenza.

Per cui si ha:

- villino con posto auto esterno:	101,00 m2 x 1.180 euro/m2 = euro	119.180,00
	Sommano: euro	119.180,00
	e in c.t. euro	119.200,00

TOTALE VALUTATO: euro 119.200,00

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione dei seguenti 28 lotti.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano T, int. A1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 1**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 81 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 74**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 28 m2, superficie 29 m2, rendita 60,74 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 89**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 210**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno- cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 2, il box auto con spazio comune, sub. 75 e sub. 91, la cantina con corridoio comune, sub. 88 e sub. 96, il posto auto con corte comune a due lati e sub. 209, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 107.500,00

- LOTTO 2 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano T, int. A4, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 4**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 67 m², rendita 240,15 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 138**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 78**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera ed un giardino in parte pavimentato e recintato. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagno danneggiato, porte danneggiate, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 3, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 137, la cantina con corridoio comune, sub. 79 e sub. 77, s.a.

- VALORE LOTTO 2 - euro 75.800.00

- LOTTO 3 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano 1, int. A6, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 6**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 6,0, superficie 93 m², rendita 480,30 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 135**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 36,88 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 81**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 204**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere, un guardaroba, un ripostiglio ed un balcone. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è allacciato alla rete metano. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 7, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 136, la cantina con corridoio comune, sub. 80 e sub. 82, il posto auto con corte comune, sub. 203 e sub. 205, s.a..

- VALORE LOTTO 3 - euro 108.400.00

- LOTTO 4 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina A, piano 1, int. A9, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 9**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, superficie 128 m², rendita 560,36 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 75**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 53 m², superficie 58 m², rendita 57,48 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 85**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 205**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 m², superficie 24 m², rendita 52,06 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere, un ripostiglio e due balconi. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termogrametrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 8, il box auto con spazio comune a più lati e sub. 74, la cantina con corridoio comune, sub. 84 e sub. 86, il posto auto con corte comune a due lati, sub. 204, s.a..

- VALORE LOTTO 4 - euro 170.200,00

- LOTTO 5 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina A, piano 2-3, int. A10, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 10**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 83 m², rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 131**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 18 m², rendita 36,88 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 132**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie 18 m², rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 86**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 14 m², superficie 15 m², rendita 37,60 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno ed un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Nell'appartamento è stato modificato un tramezzo e il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termogrametrica. La cantina e i due box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati, sub. 11, i due box auto con spazio comune a più lati, sub. 121 e sub. 122, la cantina con corridoio comune, sub. 85 e sub. 87, s.a..

- VALORE LOTTO 5 - euro 103.600,00

- LOTTO 6 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina A, piano 2-3, int. A11, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 11**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 90 m2, rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 133**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 m2, superficie 19 m2, rendita 39,04 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 134**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 m2, superficie 20 m2, rendita 39,04 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 80**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina A del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e due balconi e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e i due box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 10 e sub. 12, i due box auto con spazio comune a più lati, la cantina con corridoio comune, sub. 79 e sub. 81, s.a. =

VALORE LOTTO 6 - euro 115.000,00

- LOTTO 7 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano T, int. B1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 17**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 80 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 115**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 26 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 111**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 18, il box auto con spazio comune, sub. 114 e sub. 116, la cantina con corridoio comune, sub. 110 e sub. 112, s.a..

VALORE LOTTO 7 - euro 101.900,00

- LOTTO 8 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano T, int. B2, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 18**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 74 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 116**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 27 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 110**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 17, il box auto con spazio comune, vano scala e sub. 115, la cantina con corridoio comune a due lati e sub. 111, s.a..

VALORE LOTTO 8 - euro 96.200,00

- LOTTO 9 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano 1, int. B8, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 24**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 59 m2, rendita 240,15 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 114**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 28 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 113**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 8 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera e due balconi. Esso è in discreto stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale sub. 23 e sub. 25, il box auto con spazio comune, sub. 116 e sub. 112, la cantina con corridoio comune, sub. 112 e sub. 97, s.a..

VALORE LOTTO 9 - euro 77.400,00

- LOTTO 10 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina B, piano 1, int. B9, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 25**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 87 m2, rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 122**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m2, superficie 18 m2, rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 98**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2,

superficie 8 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere e due balconi. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 24 e sub. 26, il box auto con spazio comune a due lati e sub. 121, la cantina con corridoio comune, sub. 97 e sub. 99, s.a. ..

VALORE LOTTO 10 - euro 89.500.00

- LOTTO 11 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina B, piano 2-3, int. B12, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 29**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 68 m2, rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 125**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m2, superficie 17 m2, rendita 34,71 euro, e da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 127**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 22 m2, superficie 23 m2, rendita 47,72 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. I due box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 28 e sub. 30, il box auto sub. 125 con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, il box auto sub. 127 con spazio comune, sub. 126 e sub. 128, s.a..

VALORE LOTTO 11 - euro 82.800.00

- LOTTO 12 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina B, piano 2-3, int. B15, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 32**, piano 2-3, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 81 m2, rendita 360,23 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 136**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m2, superficie 18 m2, rendita

34,71 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 137**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m2, superficie 18 m2, rendita 36,88 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 99**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina B del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in cattivo stato con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili, con impianto elettrico privo di frutti, fili e quadro, impianto termico privo di radiatori e caldaia, bagni danneggiati, porte e finestre mancanti, di fatto non utilizzabile. Non è dotato di certificazione energetica, nè è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. I due box auto e la cantina hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati e sub. 31, il box auto sub. 136 con spazio comune, sub. 135 e sub. 137, il box auto sub. 137 con spazio comune, sub. 136 e sub 138, la cantina con corridoio comune, sub. 98 e sub. 100, s.a..

VALORE LOTTO 12 - euro 93.800.00

- LOTTO 13 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. C1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 34**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 76 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 177**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 m2, superficie 36 m2, rendita 37,96 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 165**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 16,11 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 217**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m2, superficie 14 m2, rendita 30,37 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 35, il box auto con spazio comune, sub. 176 e sub. 178, la cantina con corridoio comune, sub. 166 e sub. 149, il posto auto con corte comune a due lati e sub. 218, s.a..

VALORE LOTTO 13 - euro 107.600.00

- LOTTO 14 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. C3, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 36**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 58 m², rendita 280,18 euro, con corte esclusiva, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 141**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un bagno, una camera, un guardaroba ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' privo di certificazione energetica, di quella degli impianti e di quella antincendio, nonché dell'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ha finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 37, la cantina con corridoio comune, sub. 140 e sub. 142, s.a..

VALORE LOTTO 14 - euro 62.400,00

- LOTTO 15 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano T, int. C4, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 37**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 83 m², rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 188**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m², superficie 16 m², rendita 30,37 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 142**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, un ingresso, un disimpegno, un bagno, due camere, una corte ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Ha subito modifiche interne e la realizzazione di un controsoffitto in assenza di titolo abilitativo. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 36, il box auto con spazio comune, sub. 187 e sub. 189, la cantina con corridoio comune, sub. 141 e sub. 143, s.a..

VALORE LOTTO 15 - euro 93.900,00

- LOTTO 16 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina C, piano 1, int. C7, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 40**, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie 94 m², rendita 440,28 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 173**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m², superficie 28 m², rendita 54,23 euro, e da

una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 172**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m2, superficie 8 m2, rendita 16,11 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina C del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere e un balcone. Esso è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; in un bagno mancano alcuni sanitari. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a quattro elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale sub. 39 e sub. 41, il box auto con spazio comune, sub. 171 e sub. 174, la cantina con corridoio comune, sub. 139 e sub. 171, s.a..

VALORE LOTTO 16 - euro 110.200,00

- LOTTO 17 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D1, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 50**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 72 m2, rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 183**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 m2, superficie 17 m2, rendita 30,37 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 150**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m2, superficie 9 m2, rendita 21,48 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 224**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed una corte esclusiva pavimentata e recintata. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; vi sono segni di infiltrazioni su una parete del bagno. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 51, il box auto con spazio comune a più lati, la cantina con corridoio comune, sub. 151 e sub. 164, il posto auto con corte comune, sub. 223 e sub. 225, s.a..

VALORE LOTTO 17 - euro 91.400,00

- LOTTO 18 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D2, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 51**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 71 m2, rendita 320,20 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 185**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie 17 m2, rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 151**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m2, superficie 9 m2, rendita 21,48 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della

palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 50, il box auto con spazio comune, sub. 184 e sub. 186, la cantina con corridoio comune, sub. 150 e sub. 152, s.a..

VALORE LOTTO 18 - euro 87.200,00

- LOTTO 19 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D3, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 52**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, superficie 59 m2, rendita 200,13 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 195**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie 17 m2, rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 152**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 9 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un bagno, una camera ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili; sono presenti segni di condensa sulle pareti. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 51, il box auto con spazio comune, sub. 194 e sub. 196, la cantina con corridoio comune, sub. 151 e sub. 153, s.a..

VALORE LOTTO 19 - euro 74.300,00

- LOTTO 20 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D4, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 53**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 88 m2, rendita 360,23 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 187**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie 18 m2, rendita 32,54 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 155**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, due camere ed un giardino in parte pavimentato e recintato accessibile con auto. Esso è in discrete condizioni, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro

edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 52, il box auto con spazio comune, sub. 186 e sub. 188, la cantina con corridoio comune, sub. 154 e sub. 156, s.a..

VALORE LOTTO 20 - euro 105.400,00

- LOTTO 21 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento nella Palazzina D, piano T, int. D5, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 54**, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, superficie 57 m2, rendita 240,15 euro, con corte esclusiva, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 186**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 m2, superficie 17 m2, rendita 34,71 euro, da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 156**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 9 m2, rendita 18,80 euro, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 223**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito da un pranzo-soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera ed una corte esclusiva pavimentata e recintata. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' privo di caldaia. Non è dotato di certificazione energetica, non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina ed il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Essi sono collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 53, il box auto con spazio comune, sub 185 e sub. 187, la cantina con corridoio comune, sub. 155 e sub. 157, il posto auto con corte comune, sub. 222 e sub. 224, s.a..

VALORE LOTTO 21 - euro 75.600,00

- LOTTO 22 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D6, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 55**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 80 m2, rendita 320,20 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 179**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 m2, superficie 35 m2, rendita 35,79 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 153**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da tre camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un balcone e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il

compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale a due lati e sub. 56, il box auto con spazio comune, sub. 178 e sub. 180, la cantina con corridoio comune, sub. 152 e sub. 154, s.a..

VALORE LOTTO 22 - euro 102.600.00

- LOTTO 23 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D8, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 57**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 71 m2, rendita 280,18 euro e da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 180**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 m2, superficie 35 m2, rendita 35,79 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. manca di caldaia e alcuni radiatori. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Il box auto ha finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 56 e sub. 58, il box auto con spazio comune, sub. 161 e sub. 179, s.a..

VALORE LOTTO 23 - euro 90.200.00

- LOTTO 24 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D9, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 58**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie 69 m2, rendita 280,18 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 181**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m2, superficie 26 m2, rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 157**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 m2, superficie 9 m2, rendita 18,80 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, un balcone e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un corridoio. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale,

sub. 57 e sub. 59, il box auto con spazio comune, sub. 160 e sub. 182, la cantina con corridoio comune, sub. 156 e sub. 158, s.a..

VALORE LOTTO 24 - euro 86.400,00

- LOTTO 25 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un appartamento duplex nella Palazzina D, piano 1-2, int. D10, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 59**, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 4,0, superficie 89 m², rendita 320,20 euro, da un box auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 182**, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 m², superficie 26 m², rendita 54,23 euro, e da una cantina distinta al **Foglio 26 n. 1090 sub. 160**, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m², superficie 9 m², rendita 21,48 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della palazzina e del complesso. L'appartamento ubicato nella Palazzina D del complesso residenziale "Parco delle Lune", è di tipologia duplex ed è costituito da un pranzo-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due balconi e, al livello superiore mansardato, con accesso con scala interna, da due camere da letto e un bagno, abusivamente ricavati da due locali accessori e da un locale idrico, e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a tre elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. La cantina e il box auto hanno finiture di tipo rustico con pavimentazioni in calcestruzzo, pareti e soffitti privi di intonaci. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale, sub. 58 e sub. 60, il box auto con spazio comune, sub. 158 e sub. 181, la cantina con corridoio comune a due lati e sub. 181, s.a..

VALORE LOTTO 25 - euro 106.400,00

- LOTTO 26 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 62**, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 99 m², rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 226**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso. Il villino, ubicato nella schiera dei villini del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito al piano terra da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, una scala interna e una corte su due lati, al piano S1 da un ripostiglio, una cantina e un garage, al piano primo mansardato da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un ripostiglio e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada; è presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da

risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Il villino confina con viale condominiale a due lati e sub. 63, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 227, s.a..

VALORE LOTTO 26 - euro 122.400,00

- LOTTO 27 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 64**, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 102 m2, rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 227**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso. Il villino, ubicato nella schiera dei villini del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito al piano terra da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, una scala interna e una corte su due lati, al piano S1 da un ripostiglio, una cantina e un garage, al piano primo mansardato da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un ripostiglio e un disimpegno. Esso è in buono stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada; è presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Il villino confina con viale condominiale, sub. 63 e sub. 65, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 226, s.a..

VALORE LOTTO 27 - euro 126.000,00

- LOTTO 28 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Ceccano, via Marano 12, costituito da un villino a schiera distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 26 n. 1090 sub. 66**, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,0, superficie 98 m2, rendita 400,25 euro, con corte esclusiva, e da un posto auto distinto al **Foglio 26 n. 1090 sub. 225**, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m2, superficie 12 m2, rendita 26,03 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni della schiera e del complesso. Il villino, ubicato nella schiera dei villini del complesso residenziale "Parco delle Lune", è costituito al piano terra da un pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, una scala interna e una corte su due lati, al piano S1 da un ripostiglio, una cantina e un garage, al piano primo mansardato da tre camere e un bagno, abusivamente ricavati da tre locali accessori e da un locale idrico, un ripostiglio e un disimpegno. Esso è in sufficiente stato, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle, infissi in legno ed impianti civili. Al villino si accede in modo indipendente dalla strada; è presente anche un accesso nella corte esclusiva dal lato della corte comune del complesso. Al garage si accede dal piano S1 mediante una rampa e un tunnel. Non è dotato di certificazione energetica, non sono disponibili quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il piano mansardato ha subito un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, il tutto senza titolo abilitativo edilizio. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il villino, è a due elevazioni fuori terra ed una interrata, è di recente realizzazione, ha copertura a tetto, struttura in c.a., tamponature in laterizio e facciate intonacate. L'involucro edilizio necessita di una riqualificazione termo-igrometrica. Nel piano S1 sono presenti infiltrazioni e risalita capillare, nel piano mansardato segni di condensa; i sanitari sono danneggiati. Il posto auto è all'esterno nell'area comune attraverso cui si accede ai garage della schiera. Il compendio è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti e villette a schiera, con sistemazioni degli spazi comuni da risanare e completare

sotto il profilo impiantistico ed edilizio. Il villino confina con viale condominiale, sub. 65 e sub. 67, il posto auto con viale comune a due lati e sub. 224, s.a..

VALORE LOTTO 28 - euro 119.200,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'indirizzo riportato nella descrizione dei beni è quello risultante dalle visure catastali con il civico n. 12. Attualmente le palazzine hanno altri numeri civici: Palazzina A n. 50/A, Palazzina B n. 50/B, Palazzina C n. 50/C, Palazzina D n. 50/D, villini n. 48/D (sub. 62), n. 48/F (sub. 64) e n. 48/H (sub. 62).

La cantina censita al sub. 154 nella Palazzina D, oggetto di pignoramento, contiene i serbatoi e le pompe a servizio degli appartamenti della palazzina, pertanto non è stata ricompresa nella formazione dei lotti in quanto è da considerarsi un bene comune a tutti i subalterni della Palazzina D, pro quota, di diritto condominiale (con un aggiornamento catastale a carico degli aggiudicatari nel condominio dovrà essere censito come tale).

Le cantine possono avere le porte mancanti. Di detta circostanza se ne è tenuto conto nella stima adottando un valore unitario adeguatamente ridotto.

Negli appartamenti, nelle cantine e nei box auto vi possono essere materiali vari, anche rifiuti, e suppellettili in giacenza da avviare a discarica con oneri a carico dell'aggiudicatario. Di detta circostanza se ne è tenuto conto nella stima adottando un valore unitario di riferimento adeguatamente ridotto.

Vi possono essere modifiche interne alle unità immobiliari derivanti da definizioni di dettaglio operate in fase costruttiva da rendere conformi con i titoli abilitativi. E' necessario per il rilascio dell'agibilità di integrazioni documentali e sono ancora dovuti oneri concessori, la cui quantificazione pro quota tuttavia non è possibile operare in questa sede. Si è tenuto conto di tutto quanto sopra esposto adottando valori unitari di stima adeguatamente ridotti.

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 24/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

ELENCO ALLEGATI:

Con due depositi telematici (e tutti nel secondo fascicolo di cortesia):

- 1- Foto complesso - Documentazione fotografica del complesso in via Marano 12 Ceccano (FR).
- 2- N° 1 Estratto di mappa - F. 26 n 1090 - Lotti da 1 a 28
- 3- N° 1 Elaborato planimetrico - F. 26 n 1090 - Lotti da 1 a 28 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 4- Planimetrie catastali Lotto 1: F. 26 n. 1090 sub. 1-74-89-210 (Aggiornamento al 20/06/2023)

- 5- Planimetrie catastali Lotto 2: F. 26 n. 1090 sub. 4-138-78 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 6- Planimetrie catastali Lotto 3: F. 26 n. 1090 sub. 6-135-81-204 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 7- Planimetrie catastali Lotto 4: F. 26 n. 1090 sub. 9-75-85-205 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 8- Planimetrie catastali Lotto 5: F. 26 n. 1090 sub. 10-131-132-86 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 9- Planimetrie catastali Lotto 6: F. 26 n. 1090 sub. 11-133-134-80 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 10- Planimetrie catastali Lotto 7: F. 26 n. 1090 sub. 17-115-111 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 11- Planimetrie catastali Lotto 8: F. 26 n. 1090 sub. 18-116-110 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 12- Planimetrie catastali Lotto 9: F. 26 n. 1090 sub. 24-114-113 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 13- Planimetrie catastali Lotto 10: F. 26 n. 1090 sub. 25-122-98 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 14- Planimetrie catastali Lotto 11: F. 26 n. 1090 sub. 29-125-127 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 15- Planimetrie catastali Lotto 12: F. 26 n. 1090 sub. 32-136-137-99 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 16- Planimetrie catastali Lotto 13: F. 26 n. 1090 sub. 34-177-165-217 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 17- Planimetrie catastali Lotto 14: F. 26 n. 1090 sub. 36-141 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 18- Planimetrie catastali Lotto 15: F. 26 n. 1090 sub. 37-188-142 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 19- Planimetrie catastali Lotto 16: F. 26 n. 1090 sub. 40-173-172 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 20- Planimetrie catastali Lotto 17: F. 26 n. 1090 sub. 50-183-150-224 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 21- Planimetrie catastali Lotto 18: F. 26 n. 1090 sub. 51-185-151 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 22- Planimetrie catastali Lotto 19: F. 26 n. 1090 sub. 52-195-152 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 23- Planimetrie catastali Lotto 20: F. 26 n. 1090 sub. 53-187-155 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 24- Planimetrie catastali Lotto 21: F. 26 n. 1090 sub. 54-186-156-223 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 25- Planimetrie catastali Lotto 22: F. 26 n. 1090 sub. 55-179-153 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 26- Planimetrie catastali Lotto 23: F. 26 n. 1090 sub. 57-180 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 27- Planimetrie catastali Lotto 24: F. 26 n. 1090 sub. 58-181-157 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 28- Planimetrie catastali Lotto 25: F. 26 n. 1090 sub. 59-182-160 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 29- Planimetrie catastali Lotto 26: F. 26 n. 1090 sub. 62-226 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 30- Planimetrie catastali Lotto 27: F. 26 n. 1090 sub. 64-227 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 31- Planimetrie catastali Lotto 28: F. 26 n. 1090 sub. 66-225 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- 32- Altri allegati - Documentazione urbanistica
- 33- Altri allegati - Regolamento e tabelle millesimali condominio
- 34- Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 20/06/2023)

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Consulente Tecnico d'Ufficio

35- Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio
Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 20/06/2023)

36- N° 1 Altri allegati - Relazione in versione privacy