

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	10
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	12
Patti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	12
Stato conservativo .....	12

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	13
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	14
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384 .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	18
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384 .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	19
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384 .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384.....	20
Lotto 2 .....	21
Descrizione .....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità .....	22

Confini .....	23
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	24
Precisazioni .....	24
Patti .....	24
Stato conservativo .....	24
Parti Comuni .....	24
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	27
Normativa urbanistica .....	27
Regolarità edilizia .....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Beni non lottizzati .....	28
Titolarità .....	28
Dati Catastali .....	29
Stima / Formazione lotti .....	30
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Beni non lottizzati</b> .....	33
Riepilogo bando d'asta .....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2021 del R.G.E. ....	36
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 77.500,00</b> .....	36
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 82.000,00</b> .....	37

## INCARICO

---

All'udienza del 11/10/2021, il sottoscritto Arch. Di Sora Matteo, con studio in Via XX Settembre, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email m.disora@gmail.com, PEC matteo.disora@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Trattasi di Fabbricato ad uso abitativo, sito in zona periferica del comune di Ceccano, a destinazione prevalentemente agricola. Il bene è attualmente accessibile dalla strada statale che collega Ceccano a Frosinone mediante una breve tratto di strada sterrata. Il bene insiste su un area comune dotata di due accessi separati.

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

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Trattasi di locale di deposito realizzato in legno e lamiera adibito a rimessa auto e attrezzi ubicato in prossimità del bene n.1

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

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

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 2/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 2/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 2/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 2/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384

Il bene confina:

- a nord con particella 709
- a sud con bene comune (subalterno 6)
- a est con bene comune (subalterno 6) e deposito Sub 5 stessa proprietà
- a ovest con paerticella 386

### BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384

Il bene confina:

- a nord con bene comune (subalterno 6)
- a sud con bene comune (subalterno 6)
- a est con bene comune (subalterno 6)
- a ovest con bene comune (subalterno 6) e sub 2 (stessa proprietà)

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,80 m	T
Locale di deposito	14,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	2,50 m	T
Portico	27,00 mq	27,00 mq	0,40	10,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,60 mq</b>		

### BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	76,00 mq	80,00 mq	0,20	16,00 mq	2,50 m	T
Cantina	11,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,20 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>18,40 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>18,40 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 10/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 1131
Dal 01/04/1977 al 10/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 710
Dal 10/04/2008 al 20/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 987, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 91 mq Rendita € 247,90 Piano T Graffato sub 6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala che nella visura catastale non compare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con usufrutto per la quota di 2/4.

### BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 10/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 1131
Dal 01/04/1977 al 10/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 710
Dal 16/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 987, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano T Graffato sub 6
Dal 09/11/2015 al 03/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 987, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 129 mq Rendita € 433,82
Dal 03/02/2016 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 987, Sub. 5 Categoria C2 Superficie catastale 96 mq

		Rendita € 109,08 Piano T Graffato sub 6
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala che nella visura catastale non compare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con usufrutto per la quota di 2/4.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	987	2		A3	4	4	91 mq	247,9 €	T	sub 6

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	987	5		C2			96 mq	109,08 €	T	sub 6

#### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

### **PATTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

L'immobile risulta ad oggi in uso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da verbale di sopralluogo del 29/11/2021 che si allega.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

L'immobile risulta ad oggi in uso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da verbale di sopralluogo del 29/11/2021 che si allega.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

L'immobile appare in buono stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

L'immobile è composto per metà da una copertura in legno di recente costruzione e buono stato conservativo, la restante metà adibita a deposito è composta da un assemblaggio di tavole di legno e lamiera piuttosto malconce e instabili.

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

L'immobile pignorato insiste su bene non censibile (subalterno 6) in comune con il bene n.2 inserito nel pignoramento e deposito (subalterno 5) di stessa proprietà dell'esecutato. Il LOTTO viene posto in vendita per la quota del 100%

---

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

L'immobile pignorato insiste su bene non censibile (subalterno 6) in comune con i beni n.1 e n.2 inseriti nel pignoramento. Il LOTTO viene posto in vendita per la quota del 100%

---

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

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

---

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Trattasi di Fabbricato unifamiliare ad uso abitativo, sita in zona periferica del comune di Ceccano, a destinazione prevalentemente agricola. Il bene è attualmente accessibile da via per Frosinone mediante accesso da cancello che immette in una corte posta su bene comune (sub 6 stessa particella). Il fabbricato, suddiviso in n.2 livelli, si caratterizza per strutture portanti in cemento armato, solai interpiano in laterocemento, copertura con struttura in cemento e sovrastante manto di tegole. Ringhiere e recinzioni sono in alluminio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Al piano terra sono presenti due portici che mostrano lesioni e usura nell'intradosso. Al piano terra, l'unità abitativa è composta da ingresso su zona giorno e cucina, n.1 bagno, n.2 stanze e un locale di sgombero accessibile dall'esterno. Una scala esterna porta al bene n.2 posto al piano primo con accesso separato (LOTTO 2). Internamente la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono tinteggiate, ad eccezione di bagni e angolo cottura che presentano rivestimento in ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, porte e portoncino di ingresso in legno.

Gli spazi esterni sono caratterizzati da una zona a giardino posta sul fronte del fabbricato, altre superfici destinate a terrazza sono pavimentate in ceramica. Tutte le zone rialzate sono dotate di muretti e ringhiere. Un secondo cancello accede ad una zona pavimentata comune che potrebbe fungere da ingresso differenziato al bene n.2 (LOTTO2). Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il fabbricato dispone di impianti elettrici e termoidraulici funzionanti.

L'impianto termico è costituito da una stufa a pellet posta nella zona giorno e da uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. In merito alle adduzioni, l'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene mediante allaccio al servizio comunale.

---

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Trattasi di Fabbricato unifamiliare ad uso abitativo, sita in zona periferica del comune di Ceccano, a destinazione prevalentemente agricola. Il bene è attualmente accessibile da via per Frosinone mediante accesso da cancello che immette in una corte posta su bene comune (sub 6 stessa particella). Il fabbricato, suddiviso in

n.2 livelli, si caratterizza per strutture portanti in cemento armato, solai interpiano in laterocemento, copertura con struttura in cemento e sovrastante manto di tegole. Ringhiere e recinzioni sono in alluminio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Al piano terra sono presenti due portici che mostrano lesioni e usura nell'intradosso. Al piano terra, l'unità abitativa è composta da ingresso su zona giorno e cucina, n.1 bagno, n.2 stanze e un locale di sgombero accessibile dall'esterno. Una scala esterna porta al bene n.2 posto al piano primo con accesso separato (LOTTO 2). Internamente la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono tinteggiate, ad eccezione di bagni e angolo cottura che presentano rivestimento in ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, porte e portoncino di ingresso in legno.

Gli spazi esterni sono caratterizzati da una zona a giardino posta sul fronte del fabbricato, altre superfici destinate a terrazza sono pavimentate in ceramica. Tutte le zone rialzate sono dotate di muretti e ringhiere. A confine con la recinzione esterna e posto in prossimità del fabbricato si trova un locale di deposito realizzato in legno e lamiera. Diviso in due metà, la prima è rappresentata da una copertura in tegole sorretta da travi in legno di recente realizzazione che funge da rimessa auto; la seconda parte è invece adibita a deposito e cantina e realizzata con pannelli di legno e lamiera di fortuna. L'intera struttura poggia su una piastra di cemento grezzo. Un secondo cancello accede ad una zona pavimentata comune che potrebbe fungere da ingresso differenziato al bene n.2 (LOTTO2). Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il fabbricato dispone di impianti elettrici e termoidraulici funzionanti.

L'impianto termico è costituito da una stufa a pellet posta nella zona giorno e da uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. In merito alle adduzioni, l'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene mediante allaccio al servizio comunale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Gli stessi dichiarano che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur essendo residente nello stesso immobile, vive in un altro appartamento sito in Ceccano.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Gli stessi dichiarano che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur essendo residente nello stesso immobile, vive in un altro appartamento sito in Ceccano.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 22/06/1981	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Domenico Seraschi	22/06/1981	41818	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	17/07/1981		8970
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/09/1984	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Domenico Seraschi	22/09/1984	46637	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	19/10/1984		13095
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2002	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Labate Roberto	29/04/2002	235472	33527
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	13/05/2002		6028
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2012	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA DIRETTO DOMINIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marina Stirpe	17/05/2012	69989	
<b>Trascrizione</b>					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/05/2012	7674	
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1981	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Domenico Seraschi	22/06/1981	41818	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	17/07/1981		8970
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/09/1984	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Domenico Seraschi	22/09/1984	46637	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	19/10/1984		13095
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 29/04/2002	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Labate Roberto	29/04/2002	235472	33527
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	13/05/2002		6028
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2012	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA DIRETTO DOMINIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marina Stirpe	17/05/2012	69989	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	22/05/2012	7674	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 25/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 08/06/2016  
Reg. gen. 9637 - Reg. part. 1507  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 115.000,00  
Rogante: Pastorino Donato  
Data: 07/06/2016

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Frosinone il 25/05/2021  
Reg. gen. 8391 - Reg. part. 6815  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 25/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 08/06/2016  
Reg. gen. 9637 - Reg. part. 1507  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 115.000,00  
Rogante: Pastorino Donato  
Data: 07/06/2016

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Frosinone il 25/05/2021  
Reg. gen. 8391 - Reg. part. 6815  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere CE - comprensori agricoli residenziali.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere CE - comprensori agricoli residenziali.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Settore Edilizio del comune di Ceccano, si è accertato che il bene in oggetto di esecuzione distinto al catasto al fg. 12, part 987 sub 2 è stato realizzato prima del 01/09/1967.

Che a seguito di successive modifiche sul fabbricato esistente sono stati rilasciati i seguenti documenti:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1700 del 09/11/1984 per modifica della copertura

DIA n.25 prot. 1732 del 24/01/2013 per recupero locali sottotetto al fine di uso abitativo e ampliamento piano terra

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Settore Edilizio del comune di Ceccano, si è accertato che il bene in oggetto di esecuzione distinto al catasto al fg. 12, part 987 sub 5 è stato realizzato prima del 01/09/1967.

Che a seguito di successive modifiche sul fabbricato esistente sono stati rilasciati i seguenti documenti:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1700 del 09/11/1984 per modifica della copertura

DIA n.25 prot. 1732 del 24/01/2013 per recupero locali sottotetto al fine di uso abitativo e ampliamento piano terra.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PER FROSINONE 384**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento posto al primo piano di Fabbricato ad uso abitativo, sito in zona periferica del comune di Ceccano, a destinazione prevalentemente agricola. Il bene è attualmente accessibile da cancello su strada sterrata e scala esterna che sale al piano primo.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 2/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 2/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene confina:

- a nord con particella 709
- a sud con bene comune (subalterno 6)
- a est con bene comune (subalterno 6) e deposito Sub 5 stessa proprietà
- a ovest con paerticella 386

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	2,50 m	1
Balcone	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 10/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 1131
Dal 01/04/1977 al 10/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 710
Dal 10/04/2008 al 03/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 987, Sub. 3 Categoria A3 Piano 1
Dal 03/12/2016 al 20/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 987, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 104 mq Rendita € 371,85 Piano 1 Graffato sub 6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala che nella visura catastale non compare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con usufrutto per la quota di 2/4.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	987	4		A3	4	6	104 mq	371,85 €	1	sub 6

### *Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

## PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi libero.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile appare in buono stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato insiste su bene non censibile (subalterno 6) in comune con il bene n.2 inserito nel pignoramento e deposito (subalterno 5) non inserito nel pignoramento. Il LOTTO viene posto in vendita per la quota del 100%



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di appartamento situato al piano primo di un Fabbricato unifamiliare ad uso abitativo, sita in zona periferica del comune di Ceccano, a destinazione prevalentemente agricola. Il bene è attualmente accessibile da via per Frosinone mediante accesso da cancello che immette in una corte posta su bene comune (sub 6 stessa particella). Il fabbricato, suddiviso in n.2 livelli, si caratterizza per strutture portanti in cemento armato, solai interpiano in laterocemento, copertura con struttura in cemento e sovrastante manto di tegole. Ringhiere e recinzioni sono in alluminio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Al piano primo, accessibile da una scala esterna, l'unità abitativa è composta da ingresso su zona giorno e angolo cottura, n.1 bagno, n.3 stanze e un balcone. Internamente la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono tinteggiate, ad eccezione di bagni e angolo cottura che presentano rivestimento in ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, porte e portoncino di ingresso in legno.

Gli spazi esterni sono caratterizzati da una zona a giardino posta sul fronte del fabbricato, altre superfici destinate a terrazza sono pavimentate in cemento. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il fabbricato dispone di impianti elettrici e termoidraulici funzionanti.

L'impianto termico è di tipo tradizionale, costituito da caldaia per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento dei radiatori in alluminio posizionati nelle varie stanze. In merito alle adduzioni, l'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene mediante allaccio al servizio comunale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero, occupato da mobilia e oggetti dal sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1981	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Domenico Seraschi	22/06/1981	41818	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	17/07/1981		8970
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>Dal 22/09/1984</b>	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Domenico Seraschi	22/09/1984	46637		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Frosinone	19/10/1984		13095	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>Dal 29/04/2002</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Labate Roberto	29/04/2002	235472	33527	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Frosinone	13/05/2002		6028	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>Dal 17/05/2012</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA DIRETTO DOMINIO</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Marina Stirpe	17/05/2012	69989		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Frosinone	22/05/2012	7674		
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 25/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 08/06/2016  
Reg. gen. 9637 - Reg. part. 1507  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 115.000,00  
Rogante: Pastorino Donato  
Data: 07/06/2016

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Frosinone il 25/05/2021  
Reg. gen. 8391 - Reg. part. 6815  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere CE - comprensori agricoli residenziali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Settore Edilizio del comune di Ceccano, si è accertato che il bene in oggetto di esecuzione distinto al catasto al fg. 12, part 987 sub 2 è stato realizzato prima del 01/09/1967.

Che a seguito di successive modifiche sul fabbricato esistente sono stati rilasciati i seguenti documenti:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1700 del 09/11/1984 per modifica della copertura

DIA n.25 prot. 1732 del 24/01/2013 per recupero locali sottotetto al fine di uso abitativo e ampliamento piano terra

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## BENI NON LOTTIZZATI

---

---

- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 2/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 2/4)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	987	6		E						

### *Corrispondenza catastale*

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile si è ricorso al criterio della stima comparativa con immobili analoghi per posizione ed estensione, per i quali è noto il prezzo di mercato unitario. Tale valore venale unitario di riferimento [VVR] è stato ulteriormente confrontato con i dati desunti dall'Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio a conferma della bontà dei valori adottati.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Controllando tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
2. Controllando nuovamente il risultato precedendo con una seconda valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (utilizzando coefficienti moltiplicativi);

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile controllare e collegare la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la seconda metodologia è stato possibile implementare in maniera analitica il valore unitario dell'Agenzia del Territorio, che si riferisce a immobili aventi caratteristiche di finitura di medio livello, dotazioni di impianti standard, e con un buon grado di conservazione.

Per la più precisa valutazione dell'effettivo valore venale di ciascun immobile sono stati dunque adottati tre coefficienti moltiplicativi (maggiori di 1 per caratteristiche migliori di quelle standard e minori di 1 per caratteristiche inferiori) legati a:

CFIN : coefficiente relativo alla qualità delle finiture;

CIMP : coefficiente relativo alla dotazione impiantistica;

CVET : coefficiente di vetustà

### STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (allegato) accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e

pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm .

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso ( D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta ( N) o lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune interessato, in stato conservativo normale in zona B, semicentrale oscilla tra un valore min. di 800,00 €/mq ed un valore max di 1.100,00 €/mq , in riferimento alla superficie coperta lorda e stato conservativo normale.

Essendo sufficiente lo stato di conservazione dell'immobile e discreto il contesto di ubicazione, si decide di utilizzare come valore di riferimento medio:

Abitazione: €/mq 1000,00

VALORE VENALE DI RIFERIMENTO [VVR] = 1000,00€/mq

#### STIMA ANALITICA DELL' IMMOBILE

Attraverso i coefficienti moltiplicativi

L'applicazione dei tre coefficienti correttivi al valore venale di riferimento comporta la corretta valutazione del valore venale unitario [VVU] per gli immobili oggetto di stima.

Il prodotto tra il valore venale unitario così determinato e la Superficie commerciale [SC] dell'immobile, calcolata secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR n. 138 del 23.03.1998, arrotondata al metro quadrato per difetto, darà luogo alla stima del più probabile valore commerciale [VC] per l'immobile in oggetto.

#### Stima del valore venale unitario di riferimento

Per il valore venale di riferimento [VVR] si rimanda ai parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, già descritti precedentemente, quindi:

il Valore venale unitario di riferimento [VVR] è pari a 1000,00 €/mq.

#### CFIN: coefficiente relativo alla qualità delle finiture

Per quanto su descritto, e con riferimento alla documentazione fotografica allegata, le finiture interne appaiono adeguate , ma obsolete. Le finiture esterne, risultano buone in termini di materiali, ma in alcune parti degradate.

Pertanto si stima che il coefficiente relativo alla qualità delle finiture assuma il valore pari a:

CFIN = 0,90

#### CIMP:coefficiente relativo alla dotazione impiantistica

Sempre in riferimento a quanto su descritto ed alla relativa documentazione fotografica, la dotazione impiantistica appare completa ma obsoleta.

Per quanto detto si stima che il coefficiente relativo alla dotazione degli impianti assuma il valore pari a:

CIMP = 0,90

#### CVET:coefficiente di vetustà

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso appare buono nelle parti interne e sufficiente per le parti esterne.

Pertanto si stima che il coefficiente di vetustà assuma il valore di:

CVET = 1.0

#### Determinazione del valore venale unitario [VVU]

Il valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima si determina attraverso l'applicazione dei tre precedenti coefficienti al valore venale unitario di riferimento; in formule:

$$VVU = VVR \times CFIN \times CIMP \times CVET = 1000,00 \times 0,9 \times 0,9 \times 1,0 = 800,00 \text{ €/mq.}$$

#### Determinazione del valore commerciale [VC]

Il valore commerciale per l'immobile oggetto di stima si determina attraverso il prodotto tra il Valore venale unitario [VVU] precedentemente calcolato e la Superficie commerciale dell'immobile [SC]

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384  
Trattasi di Fabbricato ad uso abitativo, sito in zona periferica del comune di Ceccano, a destinazione prevalentemente agricola. Il bene è attualmente accessibile dalla strada statale che collega Ceccano a Frosinone mediante una breve tratto di strada sterrata. Il bene insiste su un area comune dotata di due accessi separati.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 987, Sub. 2, Categoria A3, Graffato sub 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (2/4)  
Valore di stima del bene: € 74.080,00
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384  
Trattasi di locale di deposito realizzato in legno e lamiera adibito a rimessa auto e attrezzi ubicato in prossimità del bene n.1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 987, Sub. 5, Categoria C2, Graffato sub 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (2/4)  
Valore di stima del bene: € 3.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ceccano (FR) - via per Frosinone 384	92,60 mq	800,00 €/mq	€ 74.080,00	100,00%	€ 74.080,00
<b>Bene N° 4</b> - Deposito Ceccano (FR) - via per Frosinone 384	18,40 mq	200,00 €/mq	€ 3.680,00	100,00%	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 77.580,00



Valore di stima: € 77.500,00

**Valore finale di stima: € 77.500,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone  
Trattasi di appartamento posto al primo piano di Fabbricato ad uso abitativo, sito in zona periferica del comune di Ceccano, a destinazione prevalentemente agricola. Il bene è attualmente accessibile da cancello su strada sterrata e scala esterna che sale al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 987, Sub. 4, Categoria A3, Graffato sub 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (2/4)  
Valore di stima del bene: € 82.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ceccano (FR) - via per Frosinone	103,00 mq	800,00 €/mq	€ 82.400,00	100,00%	€ 82.000,00
				Valore di stima:	€ 82.000,00

Valore di stima: € 82.000,00

**Valore finale di stima: € 82.000,00**

## BENI NON LOTTIZZATI

---

- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384  
Trattasi di bene comune non censibile sul quale insiste il fabbricato descritto al LOTTO 1 e LOTTO 2. Il bene è accessibile da due cancelli posti in due punti diversi della particella.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 987, Sub. 6, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4), Nuda proprietà (1/4), Proprietà (1/4), Nuda proprietà (1/4), Usufrutto (2/4)

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 05/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Sora Matteo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384  
Trattasi di Fabbricato ad uso abitativo, sito in zona periferica del comune di Ceccano, a destinazione prevalentemente agricola. Il bene è attualmente accessibile dalla strada statale che collega Ceccano a Frosinone mediante una breve tratto di strada sterrata. Il bene insiste su un area comune dotata di due accessi separati.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 987, Sub. 2, Categoria A3, Graffato sub 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (2/4)  
Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere CE - comprensori agricoli residenziali.
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone 384  
Trattasi di locale di deposito realizzato in legno e lamiera adibito a rimessa auto e attrezzi ubicato in prossimità del bene n.1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 987, Sub. 5, Categoria C2, Graffato sub 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (2/4)  
Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere CE - comprensori agricoli residenziali.

**Prezzo base d'asta: € 77.500,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via per Frosinone  
Trattasi di appartamento posto al primo piano di Fabbricato ad uso abitativo, sito in zona periferica del comune di Ceccano, a destinazione prevalentemente agricola. Il bene è attualmente accessibile da cancello su strada sterrata e scala esterna che sale al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 987, Sub. 4, Categoria A3, Graffato sub 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (2/4)  
Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere CE - comprensori agricoli residenziali.

**Prezzo base d'asta: € 82.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.500,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceccano (FR) - via per Frosinone 384		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	2/4 2/4 2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 987, Sub. 2, Categoria A3, Graffato sub 6	<b>Superficie</b>	92,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile appare in buono stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di Fabbricato ad uso abitativo, sito in zona periferica del comune di Ceccano, a destinazione prevalentemente agricola. Il bene è attualmente accessibile dalla strada statale che collega Ceccano a Frosinone mediante una breve tratto di strada sterrata. Il bene insiste su un area comune dotata di due accessi separati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal sig **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis ****. Gli stessi dichiarano che la Sig.ra **** Omissis ****, pur essendo residente nello stesso immobile, vive in un altro appartamento sito in Ceccano.		

<b>Bene N° 4 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceccano (FR) - via per Frosinone 384		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	2/4 2/4 2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 987, Sub. 5, Categoria C2, Graffato sub 6	<b>Superficie</b>	18,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è composto per metà da una copertura in legno di recente costruzione e buono stato conservativo, la restante metà adibita a deposito è composta da un assemblaggio di tavole di legno e lamiere piuttosto malconce e instabili.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale di deposito realizzato in legno e lamiera adibito a rimessa auto e attrezzi ubicato in prossimità del bene n.1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal sig **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis ****. Gli stessi dichiarano che la Sig.ra **** Omissis ****, pur essendo residente nello stesso immobile, vive in un altro appartamento sito in Ceccano.
------------------------------	--

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ceccano (FR) - via per Frosinone		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	2/4 2/4 2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 987, Sub. 4, Categoria A3, Graffato sub 6	<b>Superficie</b>	103,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile appare in buono stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento posto al primo piano di Fabbricato ad uso abitativo, sito in zona periferica del comune di Ceccano, a destinazione prevalentemente agricola. Il bene è attualmente accessibile da cancello su strada sterrata e scala esterna che sale al piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero, occupato da mobilia e oggetti dal sig **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis ****.		