
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Girolamo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 5 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 5 |
| Lotto Unico | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 6 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 7 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 7 |
| Confini..... | 7 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 7 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 7 |
| Consistenza..... | 7 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 7 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 8 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 9 |
| Dati Catastali | 10 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 10 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 11 |
| Precisazioni..... | 11 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 11 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 11 |
| Patti | 12 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 12 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 12 |
| Stato conservativo | 12 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 12 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 12 |
| Parti Comuni..... | 12 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 12 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 12 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 12 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 13 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 13 |
| Stato di occupazione | 13 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 14 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 14 |
| Provenienze Ventennali | 14 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 14 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 19 |
| Formalità pregiudizievoli | 23 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 23 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 24 |
| Normativa urbanistica | 25 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 25 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 25 |
| Regolarità edilizia | 25 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 25 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 27 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 27 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 27 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 27 |
| Stima / Formazione lotti..... | 28 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 30 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 32 |
| Lotto Unico | 32 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E. | 33 |

| | |
|---|----|
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.200,00 | 33 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 34 |
| Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 34 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T..... | 34 |

INCARICO

All'udienza del 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Di Girolamo Claudio, con studio in Via San Magno, 8 - 03100 - Frosinone (FR), email ingdigirolamo@libero.it, PEC claudio.digirolamo@ingpec.eu, Tel. 3284090442 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 (Coord. Geografiche: 41.545546045467745, 13.518138386127802)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T (Coord. Geografiche: 41.545546045467745, 13.518138386127802)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

Il bene consiste in un locale sottotetto facente parte di un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra. Il fabbricato è ubicato nel centro storico di Ceprano, in zona urbana ad elevata densità abitativa servita nelle vicinanze da attività commerciali e di servizio al cittadino e con disponibilità limitata di parcheggi. Sull'immobile sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti in perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2024.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Silenzi Erika

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

Il bene consiste in un locale magazzino, ubicato al piano terra del mappale 283, adibito attualmente a centrale idrica di servizio del bene n.1 facente parte della procedura. Trattandosi di una struttura amovibile non legittima la superficie convenzionale pur essendo pari a 2 mq assume un valore nullo nella stima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2024.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Silenzi Erika

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MANSARDA UBIcata A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

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

La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata nel fascicolo è risultata inesatta nella ricostruzione della provenienza ventennale degli immobili oggetto della procedura in quanto :

- non è stato menzionato l'atto di vendita del 18/10/1955 a rogito Notaio De Nigris con il quale la **** Omissis **** aveva acquistato un immobile a piano terra ad uso deposito successivamente venduto dai propri eredi ;
- nella descrizione delle successioni contro **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicati nel certificato notarile dei mappali di unità immobiliari non riconducibili con gli immobili staggiti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

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

La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata nel fascicolo è risultata inesatta nella ricostruzione della provenienza ventennale degli immobili oggetto della procedura in quanto :

- non è stato menzionato l'atto di vendita del 18/10/1955 a rogito Notaio De Nigris con il quale la **** Omissis **** aveva acquistato un immobile a piano terra ad uso deposito successivamente venduto dai propri eredi ;
- nella descrizione delle successioni contro **** Omissis **** e **** Omissis **** sono indicati nel certificato notarile dei mappali di unità immobiliari non riconducibili con gli immobili staggiti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato libero come da certificato rilasciato dal Comune di residenza allegato alla perizia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato libero come da certificato rilasciato dal Comune di residenza allegato alla perizia.

CONFINI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

L'immobile oggetto della procedura confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 39 e particella 283 : sub. 9 (altra proprietà); sub. 19 (bene comune non censibile in quanto corpo scala condominiale); salvo altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

L'immobile oggetto della procedura confina con i seguenti mappali facenti parte del Fg. 39 e particella 283 : sub. 13 (altra proprietà); sub. 19 (bene comune non censibile); sub. 24 (altra proprietà).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Sottotetto (autonomo) | 66,00 mq | 78,00 mq | 1 | 78,00 mq | 2,40 m | 3 |
| Terrazza (non legittima) | 24,00 mq | 24,00 mq | 0 | 0,00 mq | 0,00 m | 3 |

| | | |
|--|-----------------|----------|
| Totale superficie convenzionale: | 78,00 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 78,00 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della superficie convenzionale sono stati esclusi gli spazi di altezza utile inferiore al minimo di legge che non concorrono al calcolo.

Come descritto nel paragrafo "regolarità edilizia" la terrazza è stata realizzata senza titolo edilizio e quindi trattandosi di un abuso edilizio non assume valore positivo nel calcolo della superficie totale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Locale di deposito | 1,00 mq | 2,00 mq | 0 | 2,00 mq | 2,10 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 2,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 2,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di una struttura amovibile non legittima la superficie convenzionale pur essendo pari a 2 mq assume un valore nullo nella stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 12/06/2008 al 20/05/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 283, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27 Piano 3 |
| Dal 21/05/2015 al 08/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 283, Sub. 8 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27 Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 18/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 283, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 369,27 Piano 3 |

Con pratica n. FR0203785 del 12/06/2008 in atti dal 12/06/2008 "UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE" è stato accatastato il bene staggito nel NCEU con identificativo Foglio 39 Particella 283 Subalterno 8 quale "Abitazione di tipo civile di categoria A/2" rendita € 369,27 – vani 5,5 – piano 3.

Di seguito si riporta la ricostruzione catastale di dettaglio del bene n°1 staggito così come riportata nella visura storica :

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Totale: 120 mq - Escluse aree scoperte ** : 112 mq

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2008 Pratica n. FR0333302 in atti dal 02/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33198.1/2008).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Gli immobili oggetto della procedura sono stati originati per soppressione delle seguenti particelle:

- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 3;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 4;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 5;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 6;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 7.

L'insieme delle quattro particelle costituiscono la porzione di un fabbricato destinato in prevalenza a residenza, costituito da un piano terra, primo e secondo, acquistato dalla società **** Omissis **** con atto di Compravendita a rogito Notaio LABATE del 21/09/2007.

Nel paragrafo "provenienza ventennale" sono state riportate le variazioni catastali degli immobili così da ricostruire i primi titoli di provenienza della porzione di fabbricato anteriori al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Le variazioni sono di seguito sintetizzate :

- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 3 , ex Foglio 39 Particella 285 Subalterno 3, ex MU n.2040 / 3
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 4 , ex Foglio 39 Particella 285 Subalterno 4, ex MU n.2040 / 4 , ex sezione Prima part. 2040 rata posta al piano primo ;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 5 , ex Foglio 39 Particella 285 Subalterno 5, ex MU n.2040 / 5 ;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 6 , ex Foglio 39 Particella 285 Subalterno 6, ex MU n.2040 / 6 ;
- Foglio 39 Particella 283 Subalterno 7 , ex Foglio 39 Particella 285 Subalterno 7, ex MU n.2040 / 7 , ex sezione I, n. 2040 / I posto in parte al piano terraneo e in parte seminterrato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/07/2008 al 20/05/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 283, Sub. 16 Categoria C2 Cl.11, Cons. 1 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 4,29 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Piano T |
| Dal 21/05/2015 al 08/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 283, Sub. 16 Categoria C2 Cl.11, Cons. 1 mq Rendita € 4,29 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 18/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 283, Sub. 16 Categoria C2 Cl.11, Cons. 1 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 4,29 Piano T |

Con pratica n. FR0222774 del 01/07/2008 in atti dal 01/07/2008 "DIV. DIVERSA DISTR CON CAMBIO DEST (n. 22545.1/2008)" è stato originato l'immobile oggetto della procedura nel NCEU con identificativo Foglio 39 Particella 283 Subalterno 16 quale Magazzino e locale di deposito di categoria C/2 rendita € 4,29 – consistenza 1 mq – piano terra .

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

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie – Consistenza 1 mq - Totale 2 mq -

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2009 Pratica n. FR0174499 in atti dal 03/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9672.1/2009)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Resta valido inoltre quanto descritto nella cronistoria catastale del bene n.1 facente parte della procedura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 39 | 283 | 8 | | A2 | 4 | 5,5 vani | 120 mq | 369,27 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

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

Dalla verifica eseguita tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non si segnalano difformità.

Si segnala che nell'ultima visura storica per immobile allegata alla perizia è indicata una superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 112 mq .

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 39 | 283 | 16 | | C2 | 11 | 1 mq | 2 mq | 4,29 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla verifica eseguita tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si segnalano le seguenti difformità.

- l'altezza indicata in planimetria (H = 3,5 m) non corrisponde allo stato di fatto;
- assenza della parete amovibile di separazione con il subalterno adiacente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

Nessuna precisazione da fare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

Nessuna precisazione da fare.

PATTI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

Non risultano patti in essere.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

Lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso è normale in quanto l'intervento di ristrutturazione di cui è stato oggetto, come riscontrabile dalle foto allegate alla perizia, non è stato completato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

Lo stato conservativo della struttura amovibile ad uso deposito è normale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

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

Gli immobili e le porzioni contigue (vano scale (sub. 19), proprietà limitrofa) sono ben definite e non risultano fuse, sul piano fisico, con il cespite esaminato.

La gestione e manutenzione attuale delle parti comuni avviene in assenza di un amministratore di condominio in quanto non nominato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

La struttura amovibile ad uso deposito è stata posizionata e accatastata su una superficie del fabbricato che da progetto del 1985 risulta cortile comune interno.

La gestione e manutenzione attuale delle parti comuni avviene in assenza di un amministratore di condominio in quanto non ancora nominato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

Di seguito si riportano le caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato a triplice elevazione con destinazione in prevalenza abitativa per il quale era stato presentato un progetto per lavori di ristrutturazione come descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia":

- Fondazioni : in pietrame calcareo;
- Strutture : muratura portante in pezzame di pietra allettata con malta di calce;
- Solai : in latero cemento con cordolo di coronamento incassato nella muratura;
- Copertura : in latero cemento;
- Esposizione: sud-est;
- Altezza interna media da dato catastale : 2,4 m;
- Pareti esterne del fabbricato : intonacate e di pittura tendente al marrone chiaro opaco;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, colore ocra sugli elementi verticali e bianco sull'intradosso della copertura;
- Pavimentazione interna: in piastrelle di gres porcellanato;
- Infissi esterni : finestra in PVC a doppio vetro;
- Infissi interni: assenza di porte;
- Impianto elettrico: esistente e non alimentato dalla rete elettrica da cui non è stato possibile verificare il corretto funzionamento ;
- Impianto idrico : esistente e va verificare il corretto funzionamento in quanto alimentato dalla rete idrica ;
- Impianto di riscaldamento : presenza di radiatori , assenza di caldaia.

Per la determinazione dello stato conservativo si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare :

- pavimenti e pareti : stato normale;
 - pareti e soffitti : stato normale;
 - copertura : stato scadente in quanto presenta aperture sprovviste di lucernari;
 - infissi e serramenti : assenti ad esclusione di una finestra di accesso nel terrazzo a tasca ;
 - impianto elettrico : stato scadente (da completare);
 - impianto idrico e servizi igienico-sanitari : stato scadente (da completare);
 - impianto di riscaldamento : presenza di radiatori e assenza di caldaia ;
- nonché dei seguenti elementi comuni:
- accessi, scale, facciate : stato buono;
 - ascensore : assente.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

Struttura amovibile in metallo dotata di porta ad un'anta e sprovvista di parete di separazione con il subalterno n.13 adiacente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3**

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/09/1944 al 20/09/2007 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Carducci Lodovico | 10/09/1944 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 12/09/1944 | | 516 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 18/10/1955 al 03/02/2006 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | De Nigris Domenico | 18/10/1955 | 1657 | 506 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 17/11/1955 | | 7529 |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|---|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | | | |
| Dal 03/02/1962 al 28/12/1975 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 04/05/1962 | 60 | 215 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 05/06/1962 | 4908 | 4265 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 29/12/1975 al 02/05/1990 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 07/04/1976 | 47 | 293 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 20/05/1976 | 7286 | 6621 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 12/11/1980 al 20/09/2007 | **** Omissis **** | Compravedita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pensabene Perez Giusepe | 12/11/1980 | 12387 | 6275 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | U.P. Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 09/12/1980 | 17075 | 15163 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/05/1990 al | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| 26/01/1996 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 30/10/1990 | 60026 | 13315 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 26/07/2010 | 16194 | 10954 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 28/10/1994 al 20/09/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Raponi Francesco | 28/10/1994 | 10018 | 3996 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | U.P. Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 02/11/1994 | 16265 | 12675 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Conservatoria RR.II. di Frosinone | 11/11/1994 | 3707 | 1V | | |
| Dal 27/01/1996 al 03/02/2006 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 13/05/1996 | 44 | 16513 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 26/05/2009 | 13180 | 9978 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 04/02/2006 al 20/09/2007 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/06/2006 | 11 | 733 |
| Trascrizione | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|---|----------------------------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 06/09/2006 | 21142 | 14112 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 21/09/2007 al 20/05/2015 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Labate Roberto | 21/09/2007 | 313900 | 50984 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | U.P. Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 25/07/2007 | 26769 - 26760 - 26761 - 26762 - 26773 | 15760 - 15761 - 15762 - 15764 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Conservatoria RR.II. di Sora | 24/09/2001 | 2832 | 1T |
| Dal 21/05/2015 al 25/10/2024 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Labate Roberto | 21/05/2015 | 342281 | 70738 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | U.P. Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 22/05/2015 | 8241 | 6512 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Labate Roberto del 21/05/2015 repertorio n.342281/70738.

Come riscontrabile nei paragrafi "Cronistoria dati catastali" e "Regolarità edilizia" il bene identificato con il Fg. 39 mappale 283 sub. 8 è stata accatastata in data 12/06/2008 con categoria A/2 .

Dal progetto approvato con la concessione edilizia n° 345 del 29/01/1987 , in allegato, acquisito presso il SUE del Comune di Ceprano si evince che la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile staggito è quella di sottotetto e quindi di un vano non destinato all'uso abitativo ma con funzione di protezione dei piani sottostanti.

Al SUE non sono stati reperiti titoli edilizi successivi alla concessione edilizia suddetta.

La provenienza ventennale dell'immobile staggito si concretizza ricostruendo, come da successiva descrizione, le provenienze di tutti gli immobili acquistati dalla società **** Omissis **** con atto di Compravendita a rogito Notaio Labate del 21/09/2007 repertorio n. 313900 / 50984 dai cui subalterni sono state originate le particelle facenti parte della procedura.

•Foglio 39 particella 283 subalterno 3

La società **** Omissis **** ha acquistato le seguenti quote dell'immobile riportato in NCEU a fg. 39 mappale 283 sub.3 :

**** Omissis **** 2/18(ricevuto per successione da **** Omissis **** la quale possedeva la quota di 1/3)

**** Omissis **** 2/18(ricevuto per successione da **** Omissis **** la quale possedeva la quota di 1/3)

**** Omissis **** 2/18(ricevuto per successione da **** Omissis **** la quale possedeva la quota di 1/3)

**** Omissis **** 3/18(ricevuto per successione da **** Omissis **** il quale possedeva la quota di 1/3)

**** Omissis **** 3/18(ricevuto per successione da **** Omissis **** il quale possedeva la quota di 1/3)

**** Omissis **** 6/18(ricevuto per successione da **** Omissis **** la quale possedeva la quota di 1/3)

Totale della quote acquistate da **** Omissis **** = 18/18

**** Omissis **** hanno ricevuto ciascuno per successione da **** Omissis **** la quota pari a 1/6 della proprietà dell'immobile identificato in catasto MU n. 2040 / 3 trascritta in data 05/06/1962 registro particolare 4265 .

**** Omissis **** hanno ricevuto ciascuno per successione da **** Omissis **** la quota pari a 1/6 della proprietà dell'immobile identificato in catasto MU n. 2040 / 3 trascritta in data 20/05/1976 registro particolare 6621.

Pertanto con i decessi di **** Omissis **** e **** Omissis **** la proprietà dell'immobile identificato in catasto MU n. 2040 / 3 era divisa tra i tre eredi per quota pari a 1/3 ciascuno.

**** Omissis **** ha ricevuto per successione da **** Omissis **** la quota complessiva pari a 1/3 della proprietà dell'immobile identificato in NCEU al fg. 39 mappale 283 sub 3 (ex MU n. 2040 / 3) trascritta in data 26/07/2010 registro particolare 10954.

**** Omissis **** hanno ricevuto ciascuno per successione da **** Omissis **** la quota complessiva pari a 1/3 della proprietà dell'immobile identificato in NCEU al fg. 39 mappale 283 sub 3 (ex MU n. 2040 / 3) trascritta in data 20/05/2009 registro particolare 9978 .

**** Omissis **** hanno ricevuto ciascuno per successione da **** Omissis **** la quota complessiva pari a 1/3 della proprietà dell'immobile identificato in NCEU al fg. 39 mappale 283 sub 3 (ex MU n. 2040 / 3) trascritta in data 06/09/2006 registro particolare 14112 .

Le accettazioni tacite dell'eredità sono state così trascritte :

Successione a favore di **** Omissis **** trascritta in data 12/02/2013 registro particolare 2147.

Successione a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** trascritta in data 08/02/2013 registro particolare 1994 .

Successione a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** : trascritta in data 12/02/2013 registro particolare 2148.

•Foglio 39 particella 283 subalterno 4

La società **** Omissis **** ha acquistato la piena proprietà del subalterno 4 da **** Omissis **** il quale lo aveva acquistato da **** Omissis **** in data 10 settembre 1944 Notaio Carducci trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone in data 12 settembre 1944 al numero di registro particolare 916 . L'immobile era identificato catastalmente alla sezione Prima part. 2040 rata posta al piano primo e confinante con **** Omissis ****, Teatro Comunale ed altro.

L'identificativo catastale assegnato all'immobile successivamente è stato MU n. 2040 / 4 come riscontrato nella documentazione del 28/12/1952 acquisita presso i Servizi Catastali di Frosinone e allagata alla perizia.

•Foglio 39 Particella 283 Subalterno 5

La società **** Omissis **** ha acquistato la piena proprietà del subalterno 5 da **** Omissis **** la quale lo aveva acquistato da **** Omissis **** in data 28 ottobre 1994 Notaio Raponi trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone in data 11 novembre 1944 al numero di registro particolare 3707.

Si evidenzia che nell'atto la descrizione dell'immobile alienato è così riportata : "appartamento sito al secondo piano e sottotetto...omissis..." . Non è allegata la planimetria al rogito acquisito.

•Foglio 39 Particella 283 Subalterno 6

La società **** Omissis **** ha acquistato la piena proprietà del subalterno 6 da **** Omissis **** la quale lo aveva acquistato da **** Omissis **** in data 12 novembre 1980 Notaio Perez Pensabene trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone in data 09 dicembre 1980 al numero di registro particolare 15163.

L'immobile era identificato al NCEU con il fg. 39 mappale 285 sub. 6 successivamente modificato per sostituzione di riferimenti di mappa.

•Foglio 39 Particella 283 Subalterno 7

La società **** Omissis **** ha acquistato le seguenti quote dell'immobile riportato in NCEU a fg. 39 mappale 283 sub.7 da :

- **** Omissis **** 1/3 (ricevuto per successione da **** Omissis **** la quale possedeva la quota di 1/1)
- **** Omissis **** 1/3 (ricevuto per successione da **** Omissis **** la quale possedeva la quota di 1/1)
- **** Omissis **** 1/3 (ricevuto per successione da **** Omissis **** la quale possedeva la quota di 1/1)

Totale della quote acquistate da **** Omissis **** = 3/3

**** Omissis **** aveva acquistato l'intera proprietà da **** Omissis **** in data 18 ottobre 1955 Notaio De Nigris trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone in data 17 novembre 1955 al numero di registro particolare 7529 .

L'immobile era identificato catastalmente alla sezione I, n. 2040 / I partita 2118 posto in parte al piano terraneo e in parte seminterrato sottostante al terrazzo di proprietà di **** Omissis **** il cui immobile era identificato in catasto MU al n. 2040 / 3 .

Gli atti di provenienza, le denunce di successione e le note di trascrizione delle accettazioni tacite dell'eredità, non presenti nel fascicolo, sono state inserite tra gli allegati alla perizia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/09/1944 al 20/09/2007 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Carducci Lodovico | 10/09/1944 | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 12/09/1944 | | 516 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 18/10/1955 al 03/02/2006 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | De Nigris Domenico | 18/10/1955 | 1657 | 506 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 17/11/1955 | | 7529 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/02/1962 al 28/12/1975 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 04/05/1962 | 60 | 215 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 05/06/1962 | 4908 | 4265 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 29/12/1975 al 02/05/1990 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 07/04/1976 | 47 | 293 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità | 20/05/1976 | 7286 | 6621 |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Immobiliare di Frosinone | | | |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 12/11/1980 al 20/09/2007 | **** Omissis **** | Compravedita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pensabene Perez Giuseppe | 12/11/1980 | 12387 | 6275 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | U.P. Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 09/12/1980 | 17075 | 15163 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/05/1990 al 26/01/1996 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 30/10/1990 | 600026 | 13315 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 26/07/2010 | 16194 | 10954 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 28/10/1994 al 20/09/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Raponi Francesco | 28/10/1994 | 10018 | 3996 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | U.P. Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 02/11/1994 | 16265 | 12675 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| | | Conservatoria RR.II. di Frosinone | 11/11/1994 | 3707 | 1V |
| Dal 27/01/1996 al 03/02/2006 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 13/05/1996 | 44 | 16513 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 26/05/2009 | 13180 | 9978 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 04/02/2006 al 20/09/2007 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/06/2006 | 11 | 733 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 06/09/2006 | 21142 | 14112 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 21/09/2007 al 20/05/2015 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Labate Roberto | 21/09/2007 | 313900 | 50984 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | U.P. Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 25/07/2007 | 26769 - 26760 - 26761 - 26762 - 26773 | 15760 - 15761 - 15762 - 15764 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Conservatoria RR.II. di Sora | 24/09/2001 | 2832 | 1T | | |
| Dal 21/05/2015 al | **** Omissis **** | Compravendita | | | |

| | | | | | |
|------------|----------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| 25/10/2024 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Labate Roberto | 21/05/2015 | 342281 | 70738 |
| | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | U.P. Pubblicità Immobiliare di Frosinone | 22/05/2015 | 8241 | 6512 |
| | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Resta valida inoltre la descrizione della provenienza ventennale del bene n.1 facente parte della procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 22/05/2015
Reg. gen. 8242 - Reg. part. 1054
Quota: 1 / 1
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.000,00
Rogante: Labate Roberto
Data: 21/05/2015

N° repertorio: 342282
N° raccolta: 70739

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Frosinone il 18/04/2023

Reg. gen. 7978 - Reg. part. 5697

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda Giudiziale dichiarazione di nullità di atti, atto del Tribunale di Frosinone del 18 maggio 2020 repertorio n. 4/2020 a favore di **** Omissis **** a carico di **** Omissis ****, **** Omissis **** sugli immobili riportato in NCEU a **Foglio 39 Particella 283 Subalterno 9 e Foglio 39 Particella 283 Subalterno 17** siti nel comune di Ceprano (FR) non oggetto della procedura, ed a carico di **** Omissis **** sugli immobili riportati in NCEU a **Foglio 39 Particella 283 Subalterno 8** e **Foglio 39 Particella 283 Subalterno 16** siti nel comune di Ceprano (FR) oggetto della procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 13/10/2023

Reg. gen. 7978 - Reg. part. 14745

Quota: 1 / 1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 22/05/2015

Reg. gen. 8242 - Reg. part. 1054

Quota: 1 / 1

Importo: € 176.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 88.000,00

Rogante: Labate Roberto

Data: 21/05/2015

N° repertorio: 342282

N° raccolta: 70739

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Frosinone il 18/04/2023

Reg. gen. 7978 - Reg. part. 5697

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda Giudiziale dichiarazione di nullità di atti, atto del Tribunale di Frosinone del 18 maggio 2020 repertorio n. 4/2020 a favore di **** Omissis **** a carico di **** Omissis ****, **** Omissis ****## sugli immobili riportati in NCEU a **Foglio 39 Particella 283 Subalterno 8** e **Foglio 39 Particella 283 Subalterno 16** siti nel comune di Ceprano (FR) oggetto della procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 13/10/2023

Reg. gen. 7978 - Reg. part. 14745

Quota: 1 / 1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

Il bene esecutato ricade nel Centro Storico zona edilizia "A 2" del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978.

La zona A2 è regolamentata dal Piano Particolareggiato approvato con delibera consiliare n° 17 del 11/01/1989.

Ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto all'interno del perimetro del vincolo di protezione dei corsi delle acque pubbliche secondo il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

In allegato alla perizia sono riportati gli stralci del PRG e del Piano Particolareggiato acquisiti anche in formato cartaceo a seguito di accesso presso il settore Urbanistica del Comune di Ceprano.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

Resta valida la descrizione della normativa urbanistica del bene n.1 facente parte della procedura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

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

Eseguita richiesta di accesso agli atti, in allegato alla perizia, è stata acquisita la documentazione disponibile presso il SUE del Comune utilizzata per la verifica di conformità degli immobili identificati al catasto con il fg. 39 mappale 283 sub.8 e sub.16 .

Si evidenzia che la ricerca della documentazione è risultata particolarmente complessa in quanto inizialmente l'Ente non aveva trovato in archivio alcun titolo edilizio riconducibile al fabbricato di cui i beni staggiti sono una parte.

Attraverso ulteriori informazioni reperite presso i Servizi Catastali della U.P. di Frosinone e negli atti di vendita è stato possibile risalire al titolo edilizio con il quale erano stati autorizzati lavori di ristrutturazione del fabbricato (concessione edilizia n° 345 del 29/01/1987 , allegato 11) .

E' stata inoltre acquisita dal SUE una comunicazione di inizio lavori per manutenzione ordinaria sul fabbricato che non richiedeva il rilascio di alcun titolo edilizio (Prot. del Comune di Ceprano n. 15180 del 05/11/2007 - allegato 11).

I lavori di manutenzione hanno riguardato tutti i subalterni del fabbricato presenti in catasto nel 2007 (fg. 39 part. 283 sub. 3 - 4 - 5 - 6 - 7) ad esclusione dei locali commerciali ubicati al piano terra serviti da accesso autonomo su via Vittorio Alfieri.

Al SUE non sono stati reperiti titoli edilizi successivi alla concessione edilizia suindicata che pertanto costituisce il riferimento per la verifica di regolarità edilizia.

Dal confronto tra il progetto e lo stato di fatto degli immobili sono stati rilevati i seguenti abusi :

-la sagoma della copertura del fabbricato è attualmente difforme da quanto rappresentato nelle tavole di progetto in quanto sono state realizzate due terrazze a tasca ottenute rimuovendo due porzioni del solaio inclinato di copertura ;

-la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile staggito è quella di sottotetto e quindi di un vano non destinato all'uso abitativo;

-l'altezza interna dell'intradosso del colmo del sub. 8 è inferiore rispetto a quanto indicato nel progetto (sezione B-B) che sulla tavola risulterebbe pari ad un massimo di 4,5 m ;

-il subalterno 16 (locale magazzino) è stato accatastato in data 01/07/2008 con la Pratica n. FR0222774 per "diversa distribuzione con cambio destinazione d'uso" che avrebbe richiesto la presentazione di una comunicazione e/o pratica edilizia al Comune non fornita dall'Ente e quindi si presume non presentata da parte della **** Omissis **** proprietaria della porzione di fabbricato di gli immobili staggiti fanno parte.

Facendo riferimento al seguente quesito posto dal Sig. Giudice "se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47" si riportano di seguito le valutazioni :

- l'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 non è applicabile in quanto le ragioni creditorie per cui è stata avviata la procedura di esecuzione immobiliare sono successive al 2 ottobre 2003, data di riferimento per accedere eventualmente alla procedura di sanatoria edilizia straordinaria regolata da leggi speciali che si sono susseguite negli anni (L. 47/1985: primo condono - L. 724/1994: secondo condono - L. 326/2003: terzo condono);

- l'art. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, consente all'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di presentare domanda in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Nel presente caso potrebbe trovare applicazione la cosiddetta sanatoria ordinaria, ossia quella prevista dal DPR 380 / 2001 all'art.36 - Accertamento di conformità - (intervento abusivamente realizzato in assenza di permesso a costruire) ai sensi del quale l'intervento edilizio abusivo è sanabile a condizione che risulti conforme sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento della realizzazione degli interventi che al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria, il cosiddetto accertamento della doppia conformità.

In qualità di CTU sono stati verificati gli strumenti urbanistici ed edilizi che insistono nell'area in cui è ubicato il fabbricato che ricade in zona A2 del piano regolatore generale adottato dal Comune di Ceprano, area nella quale

gli interventi edilizi devono rispettare le norme tecniche di attuazione del PRG e del Piano Particolareggiato. In zona A2 sono consentiti "interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel rispetto dei loro volumi, delle loro altezze e delle loro sagome".

L'intervento edilizio abusivo sulla sagoma della copertura non è conforme quindi agli strumenti urbanistici ed edilizi e pertanto la sanatoria secondo l'art.36 non è applicabile.

In conseguenza di quanto appena descritto attualmente la stima dell'immobile è stata elaborata tenendo conto della destinazione d'uso "sottotetto" prevista da progetto.

Per quanto concerne il subalterno 16, trattandosi di una struttura amovibile installata su un cortile comune interno in assenza del titolo edilizio o di una comunicazione all'Ente che avrebbe dovuto riguardare un intervento generale di diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato (Pratica n. FR0222774 in atti dal 01/07/2008), si ritiene necessaria la rimozione e il successivo aggiornamento della documentazione catastale.

Alla stima finale sono sottratti i seguenti costi necessari per il ripristino dell'immobile come da progetto:

- rifacimento della sagoma di copertura e spese tecniche (a corpo) : € 10.000
- rimozione degli arredi interni non attinenti con un locale sottotetto (a.e. sanitari) e della struttura amovibile sub.16 = € 400
- presentazione DOCFA per ripristino delle categorie catastali legittime dei beni = € 600

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

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

Il bene è stato accatastato con una pratica per diversa distribuzione degli spazi interni di cui non è stata reperita al SUE alcuna comunicazione e/o titolo edilizio specifico e quindi non è allo stato attuale legittimo.

Resta valido inoltre quanto descritto nel paragrafo "regolarità edilizia" del bene n.1 facente parte della procedura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

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

Non si è a conoscenza della esistenza di vincoli od oneri condominiali.

La gestione e manutenzione attuale delle parti comuni avviene in assenza di un regolamento condominiale. E' stata reperita la tabella millesimale del fabbricato, fornita da uno dei proprietari degli immobili, allegata in perizia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza della esistenza di vincoli od oneri condominiali.

La gestione e manutenzione attuale delle parti comuni avviene in assenza di un regolamento condominiale. E' stata reperita la tabella millesimale del fabbricato, fornita da uno dei proprietari degli immobili, allegata in perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni in esecuzione 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, la situazione attuale del mercato immobiliare.

Esperita pertanto una attenta ricerca presso operatori immobiliari operanti nella zona, consultate sia le tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) disponibili sul sito sia della Agenzia delle Entrate che del Borsino immobiliare, eseguita una ricerca di valutazioni di immobili analoghi pubblicate sul sito "Aste giudiziarie", l'analisi di tutte le informazioni reperite ha permesso di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili staggiti che sono posti in vendita come lotto unico.

Si pone in evidenza che la stima dei beni è stata elaborata tenendo conto della reale destinazione d'uso degli immobili come da progetto acquisito al SUE del Comune.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3

Il bene consiste in un locale sottotetto facente parte di un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra. Il fabbricato è ubicato nel centro storico di Ceprano, in zona urbana ad elevata densità abitativa servita nelle vicinanze da attività commerciali e di servizio al cittadino e con disponibilità limitata di parcheggi. Sull'immobile sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti in perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 283, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 31.200,00

Individuato al NCEU al Foglio 39 particella 283 sub.8 il bene consiste in un vano posto al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Centro storico del Comune di Ceprano.

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Gli elementi presi in esame sono: ubicazione, dimensione, stato di manutenzione, assenza di ascensore, disponibilità di parcheggi e accessibilità.

Come descritto nel paragrafo regolarità edilizia l'immobile, seppur accatastato come A/2, in difformità alla destinazione urbanistica di progetto, viene di seguito stimato quale vano sottotetto .

I valori di mercato per locali accessori, espressi in euro/mq, sono determinati dai dati desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) e dal borsino delle agenzie immobiliari di zona confrontati con i prezzi di vendita di immobili limitrofi a quello di cui trattasi.

Premesso quanto sopra, la formula utilizzata per stabilire il valore di mercato del bene è la seguente:

Valore di mercato = Superficie commerciale ragguagliata*quotazione in euro al mq.

Nel presente caso sono applicabili i valori per i locali accessori desunti dalle banche dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) e dal borsino delle agenzie immobiliari che oscillano da un valore minimo pari a euro 204 ad un massimo pari a euro 401 per locali di deposito.

L'Esperto stimatore ritiene adeguato il valore unitario pari a euro 400 al mq tenuto conto dello stato di manutenzione e finitura dell'immobile di qualità maggiore rispetto ad un normale locale sottotetto. Al prezzo finale ottenuto sono sottratti i costi necessari per il ripristino della copertura, rimozione di alcuni arredi interni, aggiornamento catastale.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T
Il bene consiste in un locale magazzino, ubicato al piano terra del mappale 283, adibito attualmente a centrale idrica di servizio del bene n.1 facente parte della procedura. Trattandosi di una struttura amovibile non legittima la superficie convenzionale pur essendo pari a 2 mq assume un valore nullo nella stima.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 283, Sub. 16, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Trattandosi di una struttura amovibile non legittima la superficie convenzionale pur essendo pari a 2 mq assume un valore nullo nella stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Mansarda Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | 78,00 mq | 400,00 €/mq | € 31.200,00 | 100,00% | € 31.200,00 |
| Bene N° 2 - Deposito Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T | 2,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | 100,00% | € 0,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 31.200,00 |

Valore di stima: € 31.200,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Rifacimento della sagoma di copertura e spese tecniche (a corpo) | 10000,00 | € |
| Rimozione degli arredi interni non attinenti con un locale sottotetto (a.e. sanitari) e della struttura amovibile sub.16 | 400,00 | € |
| Presentazione DOCFA per ripristino delle categorie catastali legittime dei beni | 600,00 | € |

Valore finale di stima: € 20.200,00

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie

di mercato.

Gli elementi presi in esame sono: ubicazione, dimensione, destinazione d'uso, situazione edile, disponibilità di parcheggi.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

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 14/11/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - FR_EI_104_2023_Perizia_Versione privacy
- ✓ N° 2 Foto - Proc_n_104_2023_Bene n. 1
- ✓ N° 3 Foto - Proc_n_104_2023_Bene n. 2
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Proc_n_104_2023_Fg_39_Part_283_Sub_8
- ✓ N° 5 Altri allegati - Proc_n_104_2023_Fg_39_Part_283_Sub_16
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica_Proc_n_104_2023_Fg_39_Part_283_Sub_8
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica_Proc_n_104_2023_Fg_39_Part_283_Sub_16
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Foglio di mappa ed elaborato planimetrico Fg_39_Part_283_Proc_n_104_2023
- ✓ N° 9 Altri allegati - Richieste di accesso agli atti SUE e risposta del Comune_Proc_104_2023
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richieste di accesso agli atti ai Servizi Catastali di Frosinone_Proc_n_104_2023
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Progetto e titolo edilizio reperito al SUE_Proc_n_104_2023
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visure e documentazione catastale degli immobili di provenienza_Proc_n_104_2023

- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio della normativa urbanistica
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atti di provenienza e denunce di successione degli immobili_Proc_104_2023
- ✓ N° 15 Altri allegati - Proc_104_2023_Comunicazione sopralluogo esecutato con ricevuta
- ✓ N° 16 Altri allegati - Proc_104_2023_Verbale di accesso
- ✓ N° 17 Altri allegati - Proc_104_2023_Certificato di stato civile dell'esecutato
- ✓ N° 18 Altri allegati - Proc_104_2023_Elenco delle formalità e ispezioni _ Aggiornamento del 25_10_2024
- ✓ N° 19 Altri allegati - Proc_104_2023 Tabella millesimale del fabbricato

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3
Il bene consiste in un locale sottotetto facente parte di un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra. Il fabbricato è ubicato nel centro storico di Ceprano, in zona urbana ad elevata densità abitativa servita nelle vicinanze da attività commerciali e di servizio al cittadino e con disponibilità limitata di parcheggi. Sull'immobile sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti in perizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 283, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene esecutato ricade nel Centro Storico zona edilizia "A 2 " del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ceprano approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n° 1467 e n° 6177, rispettivamente del 04/04/1978 e 04/12/1978. La zona A2 è regolamentata dal Piano Particolareggiato approvato con delibera consiliare n° 17 del 11/01/1989 . Ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto all'interno del perimetro del vincolo di protezione dei corsi delle acque pubbliche secondo il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio. In allegato alla perizia sono riportati gli stralci del PRG e del Piano Particolareggiato acquisiti anche in formato cartaceo a seguito di accesso presso il settore Urbanistica del Comune di Ceprano.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T
Il bene consiste in un locale magazzino, ubicato al piano terra del mappale 283, adibito attualmente a centrale idrica di servizio del bene n.1 facente parte della procedura. Trattandosi di una struttura amovibile non legittima la superficie convenzionale pur essendo pari a 2 mq assume un valore nullo nella stima.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 283, Sub. 16, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Resta valida la descrizione della normativa urbanistica del bene n.1 facente parte della procedura.

Prezzo base d'asta: € 20.200,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.200,00

| Bene N° 1 - Mansarda | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 283, Sub. 8, Categoria A2 | Superficie | 78,00 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso è normale in quanto l'intervento di ristrutturazione di cui è stato oggetto, come riscontrabile dalle foto allegate alla perizia, non è stato completato. | | |
| Descrizione: | Il bene consiste in un locale sottotetto facente parte di un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra. Il fabbricato è ubicato nel centro storico di Ceprano, in zona urbana ad elevata densità abitativa servita nelle vicinanze da attività commerciali e di servizio al cittadino e con disponibilità limitata di parcheggi. Sull'immobile sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti in perizia. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 2 - Deposito | | | |
|---|---|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Ceprano (FR) - Via Vittorio Alfieri, 26 , piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 283, Sub. 16, Categoria C2 | Superficie | 2,00 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo della struttura amovibile ad uso deposito è normale. | | |
| Descrizione: | Il bene consiste in un locale magazzino, ubicato al piano terra del mappale 283, adibito attualmente a centrale idrica di servizio del bene n.1 facente parte della procedura. Trattandosi di una struttura amovibile non legittima la superficie convenzionale pur essendo pari a 2 mq assume un valore nullo nella stima. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MANSARDA UBIcata A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 22/05/2015
Reg. gen. 8242 - Reg. part. 1054
Quota: 1 / 1
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.000,00
Rogante: Labate Roberto
Data: 21/05/2015
N° repertorio: 342282
N° raccolta: 70739
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 13/10/2023
Reg. gen. 7978 - Reg. part. 14745
Quota: 1 / 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A CEPRANO (FR) - VIA VITTORIO ALFIERI, 26 , PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 22/05/2015
Reg. gen. 8242 - Reg. part. 1054
Quota: 1 / 1
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.000,00
Rogante: Labate Roberto
Data: 21/05/2015
N° repertorio: 342282
N° raccolta: 70739
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 13/10/2023
Reg. gen. 7978 - Reg. part. 14745
Quota: 1 / 1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura