
TRIBUNALE DI FROSINONE

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO CIVILE N. 836/2023

Aggiornamento richiesto all'Udienza del 22 dicembre 2023

Integrazione dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoni Giancarlo, all'Esecuzione Immobiliare 43/2022

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****



SOMMARIO

Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	9
Patti	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	9



Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	16
Stima / Formazione lottO.....	16
LOTTO DI VENDita (ALLEGATO N. 1).....	19
Lotto 1	19
Schema riassuntivo.....	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 84.285,00	20



Incarichi:

E.I. n. 43/2023

All'udienza del 23/06/2022, il sottoscritto Arch. Simoni Giancarlo, con studio in Via Vallereale, 38 A - 03020 - Castro dei Volsci (FR), email archsimoni@libero.it, PEC giancarlo.simoni@archiworldpec.it, Tel. 0775 830 106, Fax 06 233 212 129 0775 830 106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Procedimento civile n. 836/2023

All'udienza del 22/12/2023, nell'ambito del procedimento civile di cui sopra, veniva richiesto al sottoscritto CTU di valutare il lotto per la vendita dell'intera quota (proprietà 1/1).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

Il bene è ubicato nel Comune di Ceccano, in Via G. Matteotti. Esso è costituito da un appartamento posto al piano primo adibito a residenza con superfici accessorie poste al piano terra. La palazzina, di vecchia realizzazione, è in muratura portante e si sviluppa su due livelli, al piano terra si trova un locale deposito mentre al piano superiore è situato l'appartamento composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, n. 2 camere da letto e cabina. Il compendio pignorato è situato in un contesto periferico rurale posizionato in prossimità della strada provinciale a poca distanza dal centro urbano. I principali servizi urbanistici complementari (Scuole, negozi, ecc.) si trovano a distanze percorribili con automezzi.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Si tratta di un terreno ubicato nel Comune di Ceccano, in Via G. Matteotti. E' situato in un contesto periferico rurale posizionato in prossimità della strada provinciale a poca distanza dal centro urbano. Allo stato del sopralluogo era destinato a verde privato con varie alberature e di forma regolare. Il terreno è confinante con l'abitazione principale di cui costituisce una pertinenza verde. Su di esso insistono due fabbricati realizzati senza titolo edilizio.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

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

La planimetria è stata integrata con la relazione del CTU.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

La planimetria è stata integrata con la relazione del CTU.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

L'immobile oggetto del procedimento, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

L'immobile oggetto del procedimento, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)



- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

L'immobile confina con:

- Fabbricato censito al Fg. 28 particella 626;
- Fabbricato censito al Fg. 28 particella 210 sub 1.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

L'immobile confina con:

- Terreno censito al Fg. 28 particella 894;
- Terreno censito al Fg. 28 particella 1128;
- Fabbricato Fg. 28 particella 210;
- Strada rurale

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,65 mq	117,20 mq	1	117,20 mq	2,87 m	1
Cantina	13,75 mq	18,00 mq	0.2	3,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,80 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno agricolo	1590,00 mq	1590,00 mq	1	1590,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				1590,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1590,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1969 al 04/02/2004	**Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 210 Categoria R Superficie catastale 178 mq
Dal 04/02/2004 al 28/07/2005	**Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 210 Categoria EU Superficie catastale 178 mq
Dal 02/08/2005 al 07/07/2022	**Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 210, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 113 mq Rendita € 309,87 Piano T-1

L'immobile attuale deriva dalle seguenti modifiche catastali:

1. Tipo Mappale del 28/07/2005 Pratica n. FR0115832 in atti dal 28/07/2005 (n. 115832.1/2005);
2. Tipo Mappale del 04/02/2004 Pratica n. FR0015210 in atti dal 04/02/2004 (n. 15210.1/2004);
3. FRAZIONAMENTO del 26/01/1969 in atti dal 30/04/1986 SERASCHI D (n. 374884).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1969 al 10/01/1997	**Omissis**	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 625 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 600 Reddito dominicale € 16,00 Reddito agrario € 12,00
Dal 10/01/1997 al 07/07/2022	**Omissis**	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 893 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1590 Reddito dominicale € 452,00



		Reddito agrario € 328,00
--	--	--------------------------

L'immobile attuale deriva dalle seguenti modifiche catastali:

- FRAZIONAMENTO del 10/01/1997 in atti dal 10/01/1997 (n. 70.2/1997)
- FRAZIONAMENTO del 26/01/1969 Voltura in atti dal 30/04/1986 Repertorio n.: 21172 Sede CECCANO (FR) Registrazione UR Sede CECCANO (FR) n. 163 del 14/02/1969 SERASCHI D (n. 374884).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	210	2		A3	3	6	113 mq	309,87 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale sono:

- La terrazza è stata chiusa ed annessa all'abitazione (è previsto il ripristino dello stato dei luoghi nella scheda regolarizzazione edilizia);
- Piccole modifiche interne che non influiscono sulla rendita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	893				Seminativo	3	1590 mq	4,52 €	3,28 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Le modifiche rilevate sulla particella catastale consistono in:

- Fabbricati a deposito e servizio non censiti, di cui verrà prevista la demolizione (si veda la scheda di regolarizzazione urbanistica).
- Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

Alla data del sopralluogo si è riscontrata corrispondenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Alla data del sopralluogo si è riscontrata corrispondenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

Non si sono rilevati oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Non si sono rilevati oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

L'immobile si presenta in buono stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di livello medio. Risulta dotato degli impianti principali elettrico, idraulico e termico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

L'immobile non è coltivato ma tenuto a prato e cortile dell'abitazione principale. Vi sono varie alberature di diversa forma e grandezza e risulta delimitato da recinzione di varia tipologia.

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

Il bene pignorato presenta una porzione di terreno della Particella 210 sub 2 asservita ad uso comune. Nello specifico si tratta della superficie antistante al cancello d'ingresso alla proprietà, meglio evidenziata nell'elaborato grafico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Non risultano esserci parti in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello od usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

La palazzina in cui è ubicato il bene è costituita da n. 2 piani fuori terra ed è realizzata in muratura portante rivestita ad intonaco. La struttura portante, di realizzazione anni '60, risulta essere in muratura di vario spessore e consistenza. Le aperture sono sufficientemente ampie e ben posizionate. L'accesso all'appartamento avviene mediante una scalinata che procede dal piano terra. Il bene è dotato di spazio verde esclusivo a cui si accede mediante cancello carrabile. Al piano terra, in prossimità della scala di accesso si trova il locale deposito, internamente non rifinito. L'altezza utile è superiore agli attuali standards urbanistici ed i vani sono comunque ben illuminati. Le finiture ed i pavimenti sono in ottimo stato di conservazione. Tutti gli impianti sono presenti e funzionanti ma non si sono riscontrate le certificazioni previste per legge. L'esposizione climatica è discreta come pure la dotazione di spazi verdi a disposizione e la possibilità di posti auto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Il terreno non è caratterizzato da colture particolari; costituisce lo spazio verde (giardino) con porzione di cortile dell'abitazione principale. Non si notano alberature di particolare interesse economico o valore. L'esposizione climatica è discreta come pure la dotazione di spazio a disposizione e la possibilità di posti auto. Il terreno è quasi pianeggiante e di forma regolare.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, sig. ****Omissis****.

L'eventuale canone mensile da attribuire al bene pignorato è di circa 400 euro.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, sig. ****Omissis****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1997 al 08/06/2005	**Omissis**	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio F. Raponi	26/03/1997	15951	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	15/04/1997	7119	6033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/1998 al 08/06/2005	**Omissis**	Atto di Divisione - Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio F. Raponi	26/03/1997	15951	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	02/04/1998	4598	3719
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ripi FR	15/04/1997	6033	
Dal 08/06/2005 al 07/07/2007	**Omissis**	Atto per causa di morte - Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	07/07/2007	20377	11524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Roma	08/06/2005	28	342		
Dal 28/10/2005 al 04/10/2022	**Omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SERASCHI PIO	27/10/2005	38519	9626
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	28/10/2005	25321	16750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ceccano FR					

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1997 al 08/06/2005	**Omissis**	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio F. Raponi	26/03/1997	15951	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	15/04/1997	7119	6033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/04/1998 al 08/06/2005	**Omissis**	Atto di Divisione - Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio F. Raponi	26/03/1997	15951	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	02/04/1998	4598	3719
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ripi FR	15/04/1997	6033			
Dal 08/06/2005 al 07/07/2007	**Omissis**	Atto per causa di morte - Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	07/07/2007	20377	11524
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro Roma	08/06/2005	28	342		
Dal 28/10/2005 al 04/10/2022	**Omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SERASCHI PIO	27/10/2005	38519	9626
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	28/10/2005	25321	16750
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ceccano FR					

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 28/10/2005
Reg. gen. 25326 - Reg. part. 5062
Quota: 1/2
Importo: € 149.625,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 99.750,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Notaio P. Seraschi
Data: 27/10/2005
N° repertorio: 38520

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 10/03/2022
Reg. gen. 4177 - Reg. part. 3395
Quota: 1/2
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 10/03/2022
Reg. gen. 4177 - Reg. part. 3395
Quota: 1/2
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

Il bene pignorato è situato in Zona di PRG denominata CE - (Comprensori agricoli residenziali). Sono ammessi interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. L'immobile è altresì interessato dai seguenti vincoli sovraordinati:

Vincolo istituito dal P.T.P.R. della Regione Lazio:

- Art. 27 (beni paesaggistici) - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Art. 41 (beni paesaggistici) - Protezione aree di interesse archeologico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Il bene pignorato è situato in Zona di PRG denominata CE - (Comprensori agricoli residenziali). Sono ammessi interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. L'immobile è altresì interessato dai seguenti vincoli sovraordinati:

Vincolo istituito dal P.T.P.R. della Regione Lazio:

- Art. 27 (beni paesaggistici) - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Art. 41 (beni paesaggistici) - Protezione aree di interesse archeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano hanno evidenziato la seguente documentazione:

- Denuncia di inizio attività n. 442 (20276) del 11 ottobre 2007 per la realizzazione di un locale accessorio, a nome di ****Omissis****;

A tale richiesta segue la lettera prot. 1029 dell'Ufficio tecnico comunale in cui veniva notificato l'ordine di NON EFFETTUARE l'intervento.

Le ricerche hanno inoltre evidenziato la pratica edilizia prot. 6177 del 16 luglio 1976 rilasciata a ****Omissis**** su di una unità immobiliare facente parte della stessa palazzina, non riconducibile all'immobile in oggetto ma che ci fornisce indicazioni circa la legittimità dell'intero fabbricato che sembrerebbe essere antecedente al 01/09/1967, circostanza confermata da dichiarazione effettuata nell'Atto di compravendita rep. 38519 del 27/10/2005 a rogito Notaio P. Seraschi.

L'esame della planimetria catastale depositata (anno 2005) evidenzia comunque delle difformità rispetto allo stato attuale consistenti in:

- Chiusura della terrazza del piano primo con pareti perimetrali, finestre e copertura (meglio evidenziati dalle foto) per una superficie utile di circa 34 mq a cui non corrisponde alcun titolo edilizio. Per questo intervento occorre prevedere le spese per il ripristino.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano hanno evidenziato la seguente documentazione:

- Denuncia di inizio attività n. 442 (20276) del 11 ottobre 2007 per la realizzazione di un locale accessorio, a



nome di ****Omissis****;

A tale richiesta segue la lettera prot. 1029 dell'Ufficio tecnico comunale in cui veniva notificato l'ordine di NON EFFETTUARE l'intervento.

I fabbricati adibiti a deposito e canile situati sul terreno sono stati realizzati senza titoli edilizi e vanno rimossi in maniera onerosa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 266B, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

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

STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO

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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1
Il bene è ubicato nel Comune di Ceccano, in Via G. Matteotti. Esso è costituito da un appartamento posto al piano primo adibito a residenza con superfici accessorie poste al piano terra. La palazzina, di vecchia realizzazione, è in muratura portante e si sviluppa su due livelli, al piano terra si trova un locale deposito mentre al piano superiore è situato l'appartamento composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, n. 2 camere da letto e cabina. Il compendio pignorato è situato in un contesto periferico rurale posizionato in prossimità della strada provinciale a poca distanza dal centro urbano. I principali servizi urbanistici complementari (Scuole, negozi, ecc.) si trovano a distanze percorribili con automezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 210, Sub. 2, Categoria A3



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

Valore di stima del bene: € 78.520,00

Sul bene occorre prevedere i seguenti costi di regolarizzazione:

- demolizione parziale di muratura perimetrale e della copertura per il ripristino della terrazza al piano primo;

34 mq x 2,55 (h media) = 86,70 mc x € 50,00 = € 4335,00 circa.

Occorre prevedere € 2000,00 circa di spese tecniche (comprehensive dell'intervento di ripristino sul bene n. 2)

(il costo è comprensivo delle spese di messa in sicurezza e trasporto a discarica).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti

Si tratta di un terreno ubicato nel Comune di Ceccano, in Via G. Matteotti. E' situato in un contesto periferico rurale posizionato in prossimità della strada provinciale a poca distanza dal centro urbano. Allo stato del sopralluogo era destinato a verde privato con varie alberature e di forma regolare. Il terreno è confinante con l'abitazione principale di cui costituisce una pertinenza verde. Su di esso insistono due fabbricati realizzati senza titolo edilizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 893, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 15.900,00

Il valore finale del bene risente dei costi di demolizione dei manufatti realizzati senza titolo edilizio che ammontano a:

- Locali deposito e canile 38,00 mq x 2,50 = 95,00 mq x € 40,00 = € 3800,00 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1	120,80 mq	650,00 €/mq	€ 78.520,00	100,00%	€ 78.520,00
Bene N° 2 - Terreno Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	1590,00 mq	10,00 €/mq	€ 15.900,00	100,00%	€ 15.900,00
Valore di stima:					€ 94.420,00

Valore di stima: € 94.420,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica terrazza piano primo	4335,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica demolizione locale deposito e canile	3800,00	€
Spese tecniche	2000,00	€



Valore finale di stima: € 84.285,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione ed il lotto di vendita presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castro dei Volsci, li 22/12/2023

L'Esperto
Arch. Simoni Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 – Lotto di vendita.



LOTTO DI VENDITA (ALLEGATO N. 1)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1
Il bene è ubicato nel Comune di Ceccano, in Via G. Matteotti. Esso è costituito da un appartamento posto al piano primo adibito a residenza con superfici accessorie poste al piano terra. La palazzina, di vecchia realizzazione, è in muratura portante e si sviluppa su due livelli, al piano terra si trova un locale deposito mentre al piano superiore è situato l'appartamento composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, n. 2 camere da letto e cabina. Il compendio pignorato è situato in un contesto periferico rurale posizionato in prossimità della strada provinciale a poca distanza dal centro urbano. I principali servizi urbanistici complementari (Scuole, negozi, ecc.) si trovano a distanze percorribili con automezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 210, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato è situato in Zona di PRG denominata CE - (Comprensori agricoli residenziali). Sono ammessi interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. L'immobile è altresì interessato dai seguenti vincoli sovraordinati: Vincolo istituito dal P.T.P.R. della Regione Lazio: - Art. 27 (beni paesaggistici) - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Art. 41 (beni paesaggistici) - Protezione aree di interesse archeologico.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti
Si tratta di un terreno ubicato nel Comune di Ceccano, in Via G. Matteotti. E' situato in un contesto periferico rurale posizionato in prossimità della strada provinciale a poca distanza dal centro urbano. Allo stato del sopralluogo era destinato a verde privato con varie alberature e di forma regolare. Il terreno è confinante con l'abitazione principale di cui costituisce una pertinenza verde. Su di esso insistono due fabbricati realizzati senza titolo edilizio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 893, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato è situato in Zona di PRG denominata CE - (Comprensori agricoli residenziali). Sono ammessi interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. L'immobile è altresì interessato dai seguenti vincoli sovraordinati: Vincolo istituito dal P.T.P.R. della Regione Lazio: - Art. 27 (beni paesaggistici) - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Art. 41 (beni paesaggistici) - Protezione aree di interesse archeologico.

Prezzo base d'asta: € 84.285,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

PROCEDIMENTO CIVILE N. 836/2023

(Rif. Esecuzione Immobiliare 43/2022 del R.G.E.)

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.285,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 266B, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 210, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	120,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di livello medio. Risulta dotato degli impianti principali elettrico, idraulico e termico.		
Descrizione:	Il bene è ubicato nel Comune di Ceccano, in Via G. Matteotti. Esso è costituito da un appartamento posto al piano primo adibito a residenza con superfici accessorie poste al piano terra. La palazzina, di vecchia realizzazione, è in muratura portante e si sviluppa su due livelli, al piano terra si trova un locale deposito mentre al piano superiore è situato l'appartamento composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, n. 2 camere da letto e cabina. Il compendio pignorato è situato in un contesto periferico rurale posizionato in prossimità della strada provinciale a poca distanza dal centro urbano. I principali servizi urbanistici complementari (Scuole, negozi, ecc.) si trovano a distanze percorribili con automezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 893, Qualità Seminativo	Superficie	1590,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile non è coltivato ma tenuto a prato e cortile dell'abitazione principale. Vi sono varie alberature di diversa forma e grandezza e risulta delimitato da recinzione di varia tipologia.		
Descrizione:	Si tratta di un terreno ubicato nel Comune di Ceccano, in Via G. Matteotti. E' situato in un contesto periferico rurale posizionato in prossimità della strada provinciale a poca distanza dal centro urbano. Allo stato del sopralluogo era destinato a verde privato con varie alberature e di forma regolare. Il terreno è confinante con l'abitazione principale di cui costituisce una pertinenza verde. Su di esso insistono due fabbricati realizzati senza titolo edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

