
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2024, 151/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc.....	14

Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	15
Patti	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	15
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	20

Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	28
Lotto 2	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità	28
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	30
Patti	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34

Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	38
Riserve e particolarità da segnalare	39
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 489.055,00	44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.840,00	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	47
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2.....	47
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	47
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc	47

INCARICO

All'udienza del 24/04/2024, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, 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** - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°34'50.5"N 13°17'16.1"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc (Coord. Geografiche: 41°34'50.5"N 13°17'16.1"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc (Coord. Geografiche: 41°34'50.5"N 13°17'16.1"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc (Coord. Geografiche: 41°34'49.1"N 13°17'18.5"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

L'immobile di cui trattasi è un fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto, ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune.

L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.

Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale su tre piani fuori terra, oltre pertinenze dislocate nell'area giardinata. Al complesso si accede mediante due ingressi carrabili e pedonali. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: al piano seminterrato: portico, garage, cantina, angolo cottura, sala da pranzo, bagno, centrale termica; al piano terra: ingresso, tre camere da letto, due bagni, cucina, soggiorno/pranzo, studio, disimpegno, terrazzo; al piano secondo (sottotetto) due bagni, disimpegno, guardaroba, camera da letto.

Sul terreno circostante il fabbricato, insistono una piscina interrata, delle dimensioni di circa 13 x 5 metri, ed un manufatto ad uso spogliatoio e deposito per la detta piscina, di forma irregolare, con tetto a falde avente struttura portante in legno, interamente rifinito sia internamente che esternamente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

L'immobile di cui trattasi è un terreno che costituisce porzione di corte pertinenziale del fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto (Bene n. 1), ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. Il terreno in questione è adibito: in parte a giardino piantumato ad olivi, in parte a viale di accesso al fabbricato. Sul terreno, inoltre, insistono i due cancelli, carrabili e pedonali, che garantiscono l'accesso all'intera proprietà, ovvero ai beni 1 - 3 e 4 come individuati in perizia.

L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta.

Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.

Sul terreno oggetto di perizia insiste un manufatto edilizio, isolato, di forma rettangolare, a destinazione non residenziale, adibito in parte a garage, in parte a legnaia e locale tecnico, che costituisce pertinenza del fabbricato residenziale principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

L'immobile di cui trattasi è un terreno che costituisce porzione di corte pertinenziale del fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto (Bene n. 1), ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. Il terreno in questione è adibito: in parte a giardino, in parte a corte pavimentata del fabbricato.

L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.

Sulla particella insiste un gazebo di forma rettangolare, con tetto a falde avente struttura portante in legno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

L'immobile di cui trattasi è un terreno boscato ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune.

L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il terreno, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:

Foglio 20 part. 64 (OVEST)

Foglio 20 part 1076 (EST)

Foglio 20 part. 553 (SUD)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:

Foglio 20 part. 1054-662-418 (OVEST)

Foglio 20 part 465(EST)

Foglio 20 part. 418 (SUD)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:

Foglio 20 part. 1076 (EST)

Foglio 20 part 465(OVEST)

Foglio 20 part. 1051 (NORD)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,90 m	T
Autorimessa	60,00 mq	67,00 mq	0,50	33,50 mq	2,90 m	T
Portico	13,00 mq	16,00 mq	0,4	6,40 mq	2,90 m	T
Cantina	40,00 mq	43,00 mq	0,30	12,90 mq	2,90 m	T
Abitazione	173,00 mq	188,00 mq	1	188,00 mq	3,00 m	1
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	0,00 m	1
Abitazione	96,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,80 m	2
Cortile	300,00 mq	300,00 mq	0,05	14,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				448,05 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	448,05 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3340,00 mq	3340,00 mq	1	3340,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				3340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3340,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	500,00 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				500,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1996 al 02/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 465, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 16,5 vani Piano T-1
Dal 02/09/1999 al 10/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 465, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 16,5 vani Rendita € 1.320,84 Piano T-1-2

Dal 10/11/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 465, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 16,5 vani Rendita € 1.320,84 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 19/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 465, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 16,5 vani Superficie catastale 458 mq Rendita € 1.320,84 Piano T-1-2
Dal 19/05/2016 al 16/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 465, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 16,5 vani Superficie catastale 458 mq Rendita € 1.320,84 Piano T-1-2

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze e sulle risultanze catastali, è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1989 al 29/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 64 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 33 40 Reddito dominicale € 10,35 Reddito agrario € 8,62
Dal 29/11/1991 al 29/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 64 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 33 40 Reddito dominicale € 10,35 Reddito agrario € 8,62

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze e sulle risultanze catastali, è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1983 al 29/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 413 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 00 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,29

Dal 29/11/1991 al 29/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 413 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 00 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,29
------------------------------	-------------------	--

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze e sulle risultanze catastali, è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	465	5		A7	1	16,5 vani	458 mq	1320,84 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, svoltosi in data 13/05/2024, è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficizzato nell'ultima planimetria catastale in atti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

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
20	64				Seminativo arborato	2	00 33 40 mq	10,35 €	8,62 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, svoltosi in data 23/10/2024, è stata riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la qualità di coltura indicata in visura catastale, in quanto il terreno è piantumato con alberi di ulivo.

Inoltre è stato verificato che sul terreno insiste un manufatto edilizio a destinazione non residenziale che non risulta censito catastalmente, nè tantomeno inserito in mappa catastale.

Si stimano i costi da sostenere per l'aggiornamento della scheda catastale in circa 3.000 euro comprese spese tecniche ed oneri accessori.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
20	413				Seminativo arborato	2	00 05 00 mq	1,35 €	1,29 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, svoltosi in data 23/10/2024, è stata riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la qualità di coltura indicata in visura catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è occupato dalla parte esecutata, nella persona del Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 23/10/2024, è stato verificato che il terreno costituisce porzione di corte del fabbricato occupato dalla parte esecutata, nella persona del Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che il terreno costituisce porzione di corte del fabbricato occupato dalla parte esecutata, nella persona del Sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Nel corso dell'accesso ai luoghi eseguito in data 13/05/2024 è stato riscontrato che l'immobile versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Nel corso dell'accesso ai luoghi eseguito in data 13/05/2024 è stato riscontrato che il terreno versa in buono stato manutentivo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Nel corso dell'accesso ai luoghi eseguito in data 23/10/2024 è stato riscontrato che l'immobile versa in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale ma costituisce pertinenza dell'intera proprietà nella disponibilità del debitore esecutato, ovvero dei beni individuati in perizia ai numeri 1 - 3 e 4.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale ma costituisce pertinenza dell'intera proprietà nella disponibilità del debitore esecutato, ovvero dei beni individuati in perizia ai numeri 1 - 2 e 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano (FR) è emerso che la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento non è gravata da servitù, livelli, diritti di uso civico. Questi ultimi risultano essere stati liquidati in data 18/08/2003.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano (FR) è emerso che la particella oggetto di pignoramento non è gravata da servitù, livelli, diritti di uso civico. Questi ultimi risultano essere stati liquidati in data 18/08/2003.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano (FR) è emerso che la particella oggetto di pignoramento non è gravata da servitù, livelli, diritti di uso civico. Questi ultimi risultano essere stati liquidati in data 18/08/2003.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di pignoramento si configura come un unità immobiliare della tipologia "villa indipendente", a destinazione d'uso residenziale, articolata su tre livelli di cui un seminterrato e due fuori terra. Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

STRUTTURA: la struttura portante è in parte realizzata in conglomerato cementizio armato ed in parte in muratura portante, con solai piani intermedi presumibilmente in laterocemento. Il piano terra e primo sono collegati internamente tra loro da una scala in legno, di tipo autoportante, così come anche il piano terra ed il

seminterrato.

Esternamente è presente una scala di collegamento tra piano seminterrato e piano terra con struttura in conglomerato cementizio armato.

ESPOSIZIONE: Nord/Est - Sud/Ovest;

ALTEZZA UTILE INTERNA: altezza media 2,80 mt;

COPERTURA: La copertura è a falde inclinate con abbaino, realizzata con struttura in laterocemento.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: il paramento murario esterno si presenta intonacato e tinteggiato a tempera. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati, rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate a tempera, ad eccezione dei bagni e della cucina e dell'angolo cottura a piano seminterrato, rifinite con piastrelle di gres.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: in parte con finitura in piastrelle di gres (zona giorno), in parte con listelli di legno tipo parquet (zona notte).

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: serramenti in legno con doppio vetro isolante; oscuranti tipo persiane in legno.

Gli infissi interni sono anch'essi in legno.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia. Lo scarico delle acque reflue domestiche avviene in fossa settica tipo Imhoff;

IMPIANTO TERMICO: allaccio alla rete di distribuzione del gas metano. L'abitazione è termoautonoma con caldaia per produzione di calore ed acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore nei vari ambienti avviene mediante radiatori in ghisa. Presenti al piano primo, condizionatori tipo split dotati di pompa di calore e motore esterno per la produzione di aria calda e fredda.

L'unità immobiliare è priva di approvvigionamenti da fonti di energia rinnovabile.

Sulla corte esterna insistono: una piscina delle dimensioni di 13 x 5 metri alla quale si accede da un vialetto pavimentato, ed un piccolo manufatto edilizio pertinenziale, a servizio, presumibilmente della piscina, di circa 40 mq di superficie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Il terreno oggetto di pignoramento si configura come porzione di corte afferente l'unità immobiliare "villa indipendente", a destinazione d'uso residenziale, articolata su tre livelli di cui un seminterrato e due fuori terra (bene n. 1).

Il terreno di cui trattasi si presenta in parte adibito a corte giardinata, con piantumazioni di olivo, in parte a viale pavimentato con lastre di porfido e ricorsi di mattoncini in cotto.

Sul terreno insiste un manufatto a destinazione non residenziale, di forma rettangolare, adibito in parte a garage, in parte a locale tecnico e legnaia. Inoltre, è presente un pozzo.

Dalle verifiche eseguite, è stato rilevato che i due cancelli, carrabili e pedonali, di accesso al bene 1 oggetto di pignoramento, insistono entrambi su tale terreno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Il terreno oggetto di pignoramento si configura come porzione di corte afferente l'unità immobiliare "villa indipendente", a destinazione d'uso residenziale, articolata su tre livelli di cui un seminterrato e due fuori terra (bene n. 1).

Il terreno di cui trattasi si presenta in parte adibito a corte giardinata, con piantumazioni varie, in parte a corte pavimentata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

In sede di sopralluogo svoltosi in data 23/10/2024, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dal debitore sig. Toti Alfonso nato a Alatri (FR) il 12/04/1942, C.F.TTOLNS42D12A123W e dalla Sig. ra **** Omissis ****, come risulta dal certificato di stato di famiglia del 16/05/2024.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

In sede di sopralluogo svoltosi in data 23/10/2024, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere pertinenziale al fabbricato occupato dal debitore sig. Toti Alfonso nato a Alatri (FR) il 12/04/1942, C.F.TTOLNS42D12A123W e dalla Sig. ra **** Omissis ****, come risulta dal certificato di stato di famiglia del 16/05/2024 e pertanto da egli stesso occupata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

In sede di sopralluogo svoltosi in data 23/10/2024, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere pertinenziale al fabbricato occupato dal debitore sig. Toti Alfonso nato a Alatri (FR) il 12/04/1942, C.F.TTOLNS42D12A123W e dalla Sig. ra **** Omissis ****, come risulta dal certificato di stato di famiglia del 16/05/2024, e pertanto da egli stesso occupata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1991	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli	12/11/1991	15982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	05/12/1991	19497	16299
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sottoscritto CTU, acquisisce in copia l'atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Piacitelli del 05/12/1991 che produce in allegato alla presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1991	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli	12/11/1991	15982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	05/12/1991	19497	16299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sottoscritto CTU, acquisisce in copia l'atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Piacitelli del 05/12/1991 che produce in allegato alla presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1991	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli	12/11/1991	15982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	05/12/1991	19497	16299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sottoscritto CTU, acquisisce in copia l'atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Piacitelli del 05/12/1991 che produce in allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO MEDIANTE ANTICIPAZIONE SU FATTURE
Iscritto a Frosinone il 09/07/2013
Reg. gen. 14248 - Reg. part. 1033
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Donato Pastorino

Data: 04/07/2013

N° repertorio: 43551

N° raccolta: 23901

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Frosinone il 09/07/2013

Reg. gen. 14247 - Reg. part. 1032

Quota: 1/1

Importo: € 3.300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.650.000,00

Rogante: Notaio Donato Pastorino

Data: 04/07/2013

N° repertorio: 43550

N° raccolta: 23900

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Frosinone il 12/03/2015

Reg. gen. 3753 - Reg. part. 443

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

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

Capitale: € 814.102,08

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 05/03/2015

N° repertorio: 224

N° raccolta: 2015

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Frosinone il 26/03/2015

Reg. gen. 4500 - Reg. part. 556

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

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

Capitale: € 202.768,35

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 17/03/2015

N° repertorio: 297

N° raccolta: 2015

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Frosinone il 08/07/2016

Reg. gen. 11313 - Reg. part. 1731

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 57.665,87

Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/06/2016
N° repertorio: 681

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 31/07/2017
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 1479
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.739.335,81
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 14/09/2015
N° repertorio: 21518
N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 28/02/2024
Reg. gen. 3816 - Reg. part. 3092
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 12/03/2015
Reg. gen. 3753 - Reg. part. 443
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 814.102,08
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 05/03/2015
N° repertorio: 224
N° raccolta: 2015
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 26/03/2015
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 556

Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 202.768,35
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 17/03/2015
N° repertorio: 297
N° raccolta: 2015

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 08/07/2016
Reg. gen. 11313 - Reg. part. 1731
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.665,87
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/06/2016
N° repertorio: 681
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 31/07/2017
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 1479
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.739.335,81
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 14/09/2015
N° repertorio: 21518
N° raccolta: 2015
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO - AVVISO DI ACCERTAMENTO
Iscritto a FROSINONE il 17/05/2024
Reg. gen. 9046 - Reg. part. 745
Quota: 1/1
Importo: € 258.856,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 129.428,33
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 16/05/2024
N° repertorio: 5625
N° raccolta: 4724

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2024
Reg. gen. 17115 - Reg. part. 13845
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 12/03/2015
Reg. gen. 3753 - Reg. part. 443
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 814.102,08
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 05/03/2015
N° repertorio: 224
N° raccolta: 2015
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 26/03/2015
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 556
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 202.768,35
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 17/03/2015
N° repertorio: 297
N° raccolta: 2015
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 08/07/2016
Reg. gen. 11313 - Reg. part. 1731
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.665,87
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/06/2016
N° repertorio: 681
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 31/07/2017
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 1479

Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.739.335,81
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 14/09/2015
N° repertorio: 21518
N° raccolta: 2015

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO - AVVISO DI ACCERTAMENTO
Iscritto a FROSINONE il 17/05/2024
Reg. gen. 9046 - Reg. part. 745
Quota: 1/1
Importo: € 258.856,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 129.428,33
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 16/05/2024
N° repertorio: 5625
N° raccolta: 4724

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2024
Reg. gen. 17115 - Reg. part. 13845
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Il comune di Ceccano è dotato di Piano Regolatore Generale. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 20 particella 465, su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "E1 - Agricola con vincolo idrogeologico", disciplinata dall'artt. 30 delle N.T.A. del P.R.G.

Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, la porzione più a nord del lotto, a confine con la part. 1076 al foglio 20, stessa proprietà del debitore, ricade in ambito di vincolo Protezione delle aree boscate di cui all'articolo 39 delle NTA del PTPR Tavola B edizione 2021, Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. e in ambito del paesaggio naturale di cui all'art. 22 delle NTA del PTPR - Tav. A.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Il comune di Ceccano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG). All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 20 particella 465, su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "E1 - Agricola con vincolo idrogeologico", disciplinata dall'artt. 30 delle N.T.A. del P.R.G. Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, l'area ricade in:

PTPR A, Art. 27 - Paesaggio agrario di continuità

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Il comune di Ceccano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG). All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 20 particella 465, su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "E1 - Agricola con vincolo idrogeologico", disciplinata dall'artt. 30 delle N.T.A. del P.R.G.

Il terreno ricade in ambito di vincolo Protezione delle aree boscate, Tavola B, del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) di cui all'articolo 39 delle relative NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata all'ufficio tecnico - Sportello Unico per l'edilizia in data 18/06/2024 recepita con protocollo n. 12919 del 18/06/2024, è emerso quanto segue:

L'intero fabbricato oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data antecedente al 1967. Successivamente, sono stati rilasciati dal sindaco del comune di Ceccano, i seguenti titoli edilizi:

- nulla osta per esecuzione dei lavori edili del 6 agosto 1973 pratica 43;
- concessione edilizia per variante in corso d'opera alla pratica n. 190 del 1975 in data 24/08/1978 n. 199;
- Permesso a costruire in sanatoria n. 17/S, rilasciato al signor **** Omissis **** nato ad Alatri il 12/04/1942, dal comune di Ceccano in data 06 settembre 2003.

Dalle verifiche compiute in sede di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, eseguito in data 13/05/2024, è stato verificato che lo stato dei luoghi del fabbricato residenziale risulta essere conforme al progetto allegato all'ultimo titolo edilizio, ovvero al permesso a costruire in sanatoria n. 17/S, rilasciato al signor **** Omissis **** nato ad Alatri il 12/04/1942, dal comune di Ceccano in data 06 settembre 2003.

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che: sulla particella interessata, oltre al fabbricato residenziale, insistono anche una piscina interrata delle dimensioni 13 x 5 mt ed un manufatto pertinenziale, di forma irregolare, delle dimensioni in pianta di circa 40 mq, adibito a locali spogliatoio e deposito per la piscina.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio tecnico del comune, non sono state rinvenute istanze urbanistiche che legittimino la costruzione sia della piscina che del manufatto ad uso spogliatoio, che pertanto risultano essere stati realizzati in regime di abuso edilizio.

Per quanto riguarda la sanabilità di queste due costruzioni, si rileva che:

- la piscina risulta essere sanabile mediante istanza urbanistica in sanatoria previo ottenimento di

autorizzazione sismica, ai sensi degli articoli 94 e 94bis del D.P.R. 380/2001, rilasciata con provvedimento del Dirigente dell'Area del Genio Civile competente, su parere della Commissione sismica di cui all'art. 3 del Regolamento Regionale n. 26/2020 e successive mm. e ii. quantificando i costi di regolarizzazione in circa 5.000 euro comprensivi di spese tecniche ed oneri.

- Il manufatto ad uso spogliatoio, trattandosi di un volume non residenziale ma realizzato fuori terra, considerata la zona di PRG in cui ricade (agricola con vincolo idrogeologico), non risulta sanabile non sussistendo il requisito della c.d. doppia conformità. Si prevede, pertanto, la regolarizzazione dell'abuso mediante ripristino dello stato dei luoghi con demolizione della costruzione, i cui costi da sostenere possono essere stimati in circa 10.000 euro comprensivi di: spese tecniche, demolizione, smaltimento del materiale di risulta e conferimento in discarica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sul terreno insiste un manufatto edilizio di forma regolare a destinazione non residenziale, in parte adibito a garage, in parte a legnaia e locale tecnico, della superficie lorda di circa 70 mq, con struttura portante in conglomerato cementizio armato e muratura.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata all'ufficio tecnico - Sportello Unico per l'edilizia in data 18/06/2024 recepita con protocollo n. 12919 del 18/06/2024, non sono stati rinvenuti titoli edilizi di legittimità di tale manufatto.

Non è stato possibile eseguire la verifica di conformità tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo del manufatto edilizio, non essendo stato rinvenuto presso l'archivio comunale, alcun titolo edilizio di legittimità con allegate planimetrie di progetto.

Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 13/05/2024, è stato eseguito da parte del sottoscritto CTU, un rilievo puntuale del manufatto insistente sul terreno oggetto di pignoramento, che si produce in allegato all'elaborato peritale.

Trattandosi di un volume di tipo non residenziale ma realizzato fuori terra, considerata la zona di PRG in cui ricade (agricola con vincolo idrogeologico), non risulta sanabile non sussistendo il requisito della c.d. doppia conformità. Si prevede, pertanto, la regolarizzazione dell'abuso mediante ripristino dello stato dei luoghi con demolizione della costruzione, i cui costi da sostenere possono essere stimati in circa 8.000 euro comprensivi di spese tecniche, demolizione, smaltimento del materiale di risulta e conferimento in discarica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e pertanto non risultano vincoli od oneri condominiali in capo all'unità esecutata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e pertanto non risultano vincoli od oneri condominiali in capo all'unità esecutata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e pertanto non risultano vincoli od oneri condominiali in capo all'unità esecutata.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:

Altro foglio (EST)

Foglio 20 part 465 - 413 - 362(OVEST)

Foglio 20 part. 1051 - 1077 (NORD)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5840,00 mq	5840,00 mq	1	5840,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				5840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5840,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1941 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 65 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 63 40 Reddito dominicale € 18,01 Reddito agrario € 3,93
Dal 28/12/2006 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 65 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 63 40 Reddito dominicale € 18,01 Reddito agrario € 3,93
Dal 29/01/2007 al 21/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 65 Qualità Bosco ceduo Cl.1

		Superficie (ha are ca) 00 63 40 Reddito dominicale € 18,01 Reddito agrario € 3,93
Dal 21/01/2020 al 29/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1076 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 58 40 Reddito dominicale € 16,59 Reddito agrario € 3,62

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze e sulle risultanze catastali, è stato riscontrato che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Infatti, Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei Registri immobiliari, non si evince la provenienza del bene a **** Omissis **** e **** Omissis **** le quali, entrambe per la quota di proprietà di 1/2, vendevano il terreno a **** Omissis ****, dichiarando, nell'atto di compravendita, la provenienza a loro del bene per successione della zia **** Omissis **** deceduta da circa trent'anni e per averlo posseduto pacificamente, pubblicamente ed ininterrottamente da detta data.
Le suddette dante causa non figurano tra gli intestatari riportati in visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	1076				Bosco ceduo	1	00 58 40 mq	16,59 €	3,62 €	

Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, svoltosi in data 13/05/2024, è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la qualità di coltura indicata in visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che il terreno confina con il fabbricato occupato dalla parte esecutata, nella persona del Sig. **** Omissis **** ed individuato catastalmente al foglio 20 part. 465.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso dell'accesso ai luoghi eseguito in data 13/05/2024 è stato riscontrato che l'immobile versa in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano (FR) è emerso che la particella oggetto di pignoramento non è gravata da servitù, livelli, diritti di uso civico. Questi ultimi risultano essere stati liquidati in data 18/08/2003.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno oggetto di pignoramento è un'area boscata con piantumazioni di alto fusto e specie erbacee. Il terreno non è pianeggiante ma presenta un declivio costante.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo svoltosi in data 23/10/2024, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dal debitore sig. Toti Alfonso nato a Alatri (FR) il 12/04/1942, C.F.TTOLNS42D12A123W e dalla Sig. ra **** Omissis ****, come risulta dal certificato di stato di famiglia del 16/05/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/01/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donato Pastorino	28/12/2006	37305	19552
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	09/01/2007	645	409
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 12/03/2015
Reg. gen. 3753 - Reg. part. 443
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 814.102,08
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 05/03/2015
N° repertorio: 224
N° raccolta: 2015
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 26/03/2015
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 556
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00

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

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

Capitale: € 202.768,35

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 17/03/2015

N° repertorio: 297

N° raccolta: 2015

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 08/07/2016
Reg. gen. 11313 - Reg. part. 1731
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.665,87
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 21/06/2016
N° repertorio: 681
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 31/07/2017
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 1479
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.739.335,81
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 14/09/2015
N° repertorio: 21518
N° raccolta: 2015
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO - AVVISO DI ACCERTAMENTO
Iscritto a FROSINONE il 17/05/2024
Reg. gen. 9046 - Reg. part. 745
Quota: 1/1
Importo: € 258.856,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 129.428,33
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 16/05/2024
N° repertorio: 5625
N° raccolta: 4724

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2024
Reg. gen. 17115 - Reg. part. 13845
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Ceccano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG). All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 20 particella 465, su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "E1 - Agricola con vincolo idrogeologico", disciplinata dall'artt. 30 delle N.T.A. del P.R.G.

Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, il terreno ricade in ambito di vincolo Protezione delle aree boscate di cui all'articolo 39 delle NTA del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e pertanto non risultano vincoli od oneri condominiali in capo all'unità esecutata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2
L'immobile di cui trattasi è un fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto, ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici,

in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale su tre piani fuori terra, oltre pertinenze dislocate nell'area giardinata. Al complesso si accede mediante due ingressi carrabili e pedonali. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: al piano seminterrato: portico, garage, cantina, angolo cottura, sala da pranzo, bagno, centrale termica; al piano terra: ingresso, tre camere da letto, due bagni, cucina, soggiorno/pranzo, studio, disimpegno, terrazzo; al piano secondo (sottotetto) due bagni, disimpegno, guardaroba, camera da letto. Sul terreno circostante il fabbricato, insistono una piscina interrata, delle dimensioni di circa 13 x 5 metri, ed un manufatto ad uso spogliatoio e deposito per la detta piscina, di forma irregolare, con tetto a falde avente struttura portante in legno, interamente rifinito sia internamente che esternamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 465, Sub. 5, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 492.855,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Ceccano (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2023.

Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, la presenza della piscina, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 1.100,00 euro/mq.

Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per abitazioni civili in un ottimo stato manutentivo, stima un valore minimo di 990 €/mq ed un valore massimo di 1.300 €/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc

L'immobile di cui trattasi è un terreno che costituisce porzione di corte pertinenziale del fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto (Bene n. 1), ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. Il terreno in questione è adibito: in parte a giardino piantumato ad olivi, in parte a viale di accesso al fabbricato. Sul terreno, inoltre, insistono i due cancelli, carrabili e pedonali, che garantiscono l'accesso all'intera proprietà, ovvero ai beni 1 - 3 e 4 come individuati in perizia. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante

circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Sul terreno oggetto di perizia insiste un manufatto edilizio, isolato, di forma rettangolare, a destinazione non residenziale, adibito in parte a garage, in parte a legnaia e locale tecnico, che costituisce pertinenza del fabbricato residenziale principale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 64, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 16.700,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 52 del 21/06/2022.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 6 in cui rientra il comune di Ceccano.

Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 12.900 euro/ha ovvero 1,29 euro/mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc

L'immobile di cui trattasi è un terreno che costituisce porzione di corte pertinenziale del fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto (Bene n. 1), ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. Il terreno in questione è adibito: in parte a giardino, in parte a corte pavimentata del fabbricato. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Sulla particella insiste un gazebo di forma rettangolare, con tetto a falde avente struttura portante in legno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 413, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 52 del 21/06/2022.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 6 in cui rientra il comune di Ceccano.

Per terreni aventi coltura di seminativo arborato, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 12.900 euro/ha ovvero 1,29 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2	448,05 mq	1.100,00 €/mq	€ 492.855,00	100,00%	€ 492.855,00
Bene N° 2 - Terreno Ceccano (FR) - Via	3340,00 mq	5,00 €/mq	€ 16.700,00	100,00%	€ 16.700,00

Cellesta snc					
Bene N° 3 - Terreno Ceccano (FR) - Via Cellesta snc	500,00 mq	5,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
				Valore di stima:	€ 512.055,00

Valore di stima: € 512.055,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - piscina	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Manufatto ad uso spogliatoio	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Manufatto ad uso garage e deposito	8000,00	€

Valore finale di stima: € 489.055,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Ceccano (FR) per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al II° semestre 2023.

Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, la presenza della piscina, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 1.000,00 euro/mq.

Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per abitazioni civili in un ottimo stato manutentivo, stima un valore minimo di 990 €/mq ed un valore massimo di 1.300 €/mq.

Considerato il valore finale di stima, al netto dei deprezzamenti, pari a 444.250,00 €, l'incidenza percentuale del valore dei singoli beni che compongono il lotto unico (1-2-3) sul valore finale stimato è la seguente:

Bene 1: 97,71 %

Bene 2: 1,78 %

Bene 3: 0,51 %

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc

L'immobile di cui trattasi è un terreno boscato ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il terreno, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1076, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 5.840,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 52 del 21/06/2022.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 6 in cui rientra il comune di Ceccano.

Per terreni aventi coltura di bosco ceduo, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 5.000 euro/ha ovvero 0,50 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Ceccano (FR) - Via Celleta snc	5840,00 mq	1,00 €/mq	€ 5.840,00	100,00%	€ 5.840,00
				Valore di stima:	€ 5.840,00

Valore di stima: € 5.840,00

Valore finale di stima: € 5.840,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato preso come riferimento ufficiale, il dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone pubblicati sul BUR n. 52 del 21/06/2022.

Nello specifico i dati considerati sono quelli relativi alla regione agraria n. 6 in cui rientra il comune di Ceccano. Per terreni aventi coltura di bosco ceduo, la tabella dei Valori Agricoli Medi riporta un valore agricolo di 5.000

euro/ha ovvero 0,50 euro/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dai rilievi cartacei eseguiti è stato rilevato che sulla particella individuata al foglio 20 part. 64 (bene n. 2), insistono i due cancelli, carrabili e pedonali, che garantiscono l'accesso all'intera proprietà nella disponibilità del debitore esecutato, ovvero ai beni 1 - 3 e 4 come individuati in perizia.

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.

Ceccano, li 07/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Quattrini Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto a rogito Notaio Piacitelli rep. 15982 racc. 2415 (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto a rogito Donato Pastorino rep. 37305 racc. 19552 (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria 17/S (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 26/04/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Doc. fotografica Lotto 1 (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Doc. fotografica Lotto 2 (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub. 5 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche aggiornate part. 465 - 64 - 413 - 1076 (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Concessione edilizia (Aggiornamento al 22/10/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia bozza (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo locali non concessionati (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato di famiglia (Aggiornamento al 16/05/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2
L'immobile di cui trattasi è un fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto, ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale su tre piani fuori terra, oltre pertinenze dislocate nell'area giardinata. Al complesso si accede mediante due ingressi carrabili e pedonali. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: al piano seminterrato: portico, garage, cantina, angolo cottura, sala da pranzo, bagno, centrale termica; al piano terra: ingresso, tre camere da letto, due bagni, cucina, soggiorno/pranzo, studio, disimpegno, terrazzo; al piano secondo (sottotetto) due bagni, disimpegno, guardaroba, camera da letto. Sul terreno circostante il fabbricato, insistono una piscina interrata, delle dimensioni di circa 13 x 5 metri, ed un manufatto ad uso spogliatoio e deposito per la detta piscina, di forma irregolare, con tetto a falde avente struttura portante in legno, interamente rifinito sia internamente che esternamente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 465, Sub. 5, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Ceccano è dotato di Piano Regolatore Generale. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 20 particella 465, su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "E1 - Agricola con vincolo idrogeologico", disciplinata dall'artt. 30 delle N.T.A. del P.R.G. Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, la porzione più a nord del lotto, a confine con la part. 1076 al foglio 20, stessa proprietà del debitore, ricade in ambito di vincolo Protezione delle aree boscate di cui all'articolo 39 delle NTA del PTPR Tavola B edizione 2021, Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. e in ambito del paesaggio naturale di cui all'art. 22 delle NTA del PTPR - Tav. A.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc
L'immobile di cui trattasi è un terreno che costituisce porzione di corte pertinenziale del fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto (Bene n. 1), ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. Il terreno in questione è adibito: in parte a giardino piantumato ad olivi, in parte a viale di accesso al fabbricato. Sul terreno, inoltre, insistono i due cancelli, carrabili e pedonali, che garantiscono l'accesso all'intera proprietà, ovvero ai beni 1 - 3 e 4 come individuati in perizia. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Sul terreno oggetto di perizia insiste un manufatto edilizio, isolato, di forma rettangolare, a destinazione non residenziale, adibito in parte a garage, in

parte a legnaia e locale tecnico, che costituisce pertinenza del fabbricato residenziale principale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 64, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Ceccano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG). All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 20 particella 465, su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "E1 - Agricola con vincolo idrogeologico", disciplinata dall'artt. 30 delle N.T.A. del P.R.G. Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, l'area ricade in: PTPR A, Art. 27 - Paesaggio agrario di continuità

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc

L'immobile di cui trattasi è un terreno che costituisce porzione di corte pertinenziale del fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto (Bene n. 1), ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. Il terreno in questione è adibito: in parte a giardino, in parte a corte pavimentata del fabbricato. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Sulla particella insiste un gazebo di forma rettangolare, con tetto a falde avente struttura portante in legno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 413, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Ceccano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG). All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 20 particella 465, su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "E1 - Agricola con vincolo idrogeologico", disciplinata dall'artt. 30 delle N.T.A. del P.R.G. Il terreno ricade in ambito di vincolo Protezione delle aree boscate, Tavola B, del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) di cui all'articolo 39 delle relative NTA.

Prezzo base d'asta: € 489.055,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta snc

L'immobile di cui trattasi è un terreno boscato ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il terreno, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1076, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Ceccano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG). All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 20 particella 465, su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "E1 - Agricola con vincolo idrogeologico", disciplinata dall'artt. 30 delle N.T.A. del P.R.G. Per quanto riguarda il piano Territoriale

Paesaggistico, il terreno ricade in ambito di vincolo Protezione delle aree boscate di cui all'articolo 39 delle NTA del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 5.840,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 489.055,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Celleta snc, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 465, Sub. 5, Categoria A7	Superficie	448,05 mq
Stato conservativo:	Nel corso dell'accesso ai luoghi eseguito in data 13/05/2024 è stato riscontrato che l'immobile versa in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi è un fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto, ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale su tre piani fuori terra, oltre pertinenze dislocate nell'area giardinata. Al complesso si accede mediante due ingressi carrabili e pedonali. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: al piano seminterrato: portico, garage, cantina, angolo cottura, sala da pranzo, bagno, centrale termica; al piano terra: ingresso, tre camere da letto, due bagni, cucina, soggiorno/pranzo, studio, disimpegno, terrazzo; al piano secondo (sottotetto) due bagni, disimpegno, guardaroba, camera da letto. Sul terreno circostante il fabbricato, insistono una piscina interrata, delle dimensioni di circa 13 x 5 metri, ed un manufatto ad uso spogliatoio e deposito per la detta piscina, di forma irregolare, con tetto a falde avente struttura portante in legno, interamente rifinito sia internamente che esternamente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo svoltosi in data 23/10/2024, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dal debitore sig. Toti Alfonso nato a Alatri (FR) il 12/04/1942, C.F.TTOLNS42D12A123W e dalla Sig. ra **** Omissis ****, come risulta dal certificato di stato di famiglia del 16/05/2024.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Celleta snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 64, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3340,00 mq
Stato conservativo:	Nel corso dell'accesso ai luoghi eseguito in data 13/05/2024 è stato riscontrato che il terreno versa in buono stato manutentivo.		

Descrizione:	L'immobile di cui trattasi è un terreno che costituisce porzione di corte pertinenziale del fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto (Bene n. 1), ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. Il terreno in questione è adibito: in parte a giardino piantumato ad olivi, in parte a viale di accesso al fabbricato. Sul terreno, inoltre, insistono i due cancelli, carrabili e pedonali, che garantiscono l'accesso all'intera proprietà, ovvero ai beni 1 - 3 e 4 come individuati in perizia. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Sul terreno oggetto di perizia insiste un manufatto edilizio, isolato, di forma rettangolare, a destinazione non residenziale, adibito in parte a garage, in parte a legnaia e locale tecnico, che costituisce pertinenza del fabbricato residenziale principale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo svoltosi in data 23/10/2024, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere pertinenziale al fabbricato occupato dal debitore sig. Toti Alfonso nato a Alatri (FR) il 12/04/1942, C.F.TTOLNS42D12A123W e dalla Sig. ra **** Omissis ****, come risulta dal certificato di stato di famiglia del 16/05/2024 e pertanto da egli stesso occupata.

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Celleta snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 413, Qualità Seminativo arborato	Superficie	500,00 mq
Stato conservativo:	Nel corso dell'accesso ai luoghi eseguito in data 23/10/2024 è stato riscontrato che l'immobile versa in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi è un terreno che costituisce porzione di corte pertinenziale del fabbricato ad uso residenziale, della tipologia villa indipendente, su tre piani fuori terra compreso sottotetto (Bene n. 1), ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. Il terreno in questione è adibito: in parte a giardino, in parte a corte pavimentata del fabbricato. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Sulla particella insiste un gazebo di forma rettangolare, con tetto a falde avente struttura portante in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo svoltosi in data 23/10/2024, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere pertinenziale al fabbricato occupato dal debitore sig. Toti Alfonso nato a Alatri (FR) il 12/04/1942, C.F.TTOLNS42D12A123W e dalla Sig. ra **** Omissis ****, come risulta dal certificato di stato di famiglia del 16/05/2024, e pertanto da egli stesso occupata.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.840,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Celleta snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 1076, Qualità Bosco ceduo	Superficie	5840,00 mq
Stato conservativo:	Nel corso dell'accesso ai luoghi eseguito in data 13/05/2024 è stato riscontrato che l'immobile versa in discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi è un terreno boscato ubicato in una zona rurale del comune di Ceccano, in Via Celleta, in provincia di Frosinone, a circa 4 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il terreno, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente la Via Celleta. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ceccano distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo svoltosi in data 23/10/2024, è stato verificato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dal debitore sig. Toti Alfonso nato a Alatri (FR) il 12/04/1942, C.F.TTOLNS42D12A123W e dalla Sig. ra **** Omissis ****, come risulta dal certificato di stato di famiglia del 16/05/2024.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC, PIANO T-1-2

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 28/02/2024
Reg. gen. 3816 - Reg. part. 3092
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2024
Reg. gen. 17115 - Reg. part. 13845
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2024
Reg. gen. 17115 - Reg. part. 13845
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA SNC

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2024

Reg. gen. 17115 - Reg. part. 13845

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura