
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Coccia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	11

Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	19

Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.720,18	28

INCARICO

All'udienza del 26/07/2024, il sottoscritto Ing. Coccia Alessandro, con studio in Via Provinciale, 23 - 03011 - Alatri (FR), email ing.coccia.alessandro@gmail.com, PEC alessandro.coccia@geopec.it, Tel. 328 2865779, Fax 0775 1693178, 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** - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.580092, 13.301227)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T (Coord. Geografiche: 41.580092, 13.301227)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T (Coord. Geografiche: 41.580092, 13.301227)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

Appartamento al piano primo, facente parte di un fabbricato unifamiliare edificato su due livelli: piani terra e primo.

Lo stabile è ubicato in zona periferica del comune di Ceccano, a circa km 5 dal centro storico. La zona è sprovvista dei servizi essenziali poste, banche, alimentari, per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati.

L'abitazione è accessibile dal piano terra, tramite una scala esterna coperta in c.a. prospiciente un cortile non accatastato e non oggetto della presente procedura.

L'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso, ripostiglio, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un balcone e due portici.

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 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Locale di deposito al piano terra, facente parte di un fabbricato unifamiliare edificato su due livelli: piano terra e primo.

Lo stabile è ubicato in zona periferica, a circa km 5 dal centro del comune di Ceccano. La zona è sprovvista dei servizi essenziali, (poste, banche, alimentari) per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati.

L'immobile pignorato è costituito da un unico locale ed è accessibile dal via Pezze D'Ischia passando da un cortile non accatastato e non oggetto della presente procedura.

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 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Locale garage al piano terra, facente parte di un fabbricato unifamiliare, edificato su due livelli: piano terra e primo.

Lo stabile è ubicato in zona periferica, a circa km 5 dal centro del comune di Ceccano. La zona è sprovvista dei servizi essenziali, (poste, banche, alimentari) per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati.

L'immobile è accessibile dal piano terra passando per la corte non accatastata, risulta costituito da un unico locale.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

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)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

l'appartamento confina con particella censita al terreni foglio 20 n. 163 e corte non censita su più lati facente parte dell'immobile urbano foglio 20 p.lla 217

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

l'immobile confina con garage censito al catasto urbano foglio 20 n. 217 sub 1, locale interrato al piano terra non accatastato e con corte comune non censita facente parte dell'immobile urbano foglio 20 p.lla 217 su più lati.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

l'immobile confina con locale di deposito censito al catasto urbano foglio 20 n. 217 sub 2, locale interrato al piano terra non accatastato e su più lati con corte comune non censita facente parte della immobile urbano foglio 20 p.lla 217.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	2,70 m	1
Portico/balcone	39,50 mq	39,50 mq	0,30	11,85 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				153,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale di deposito	15,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,70 m	T

Totale superficie convenzionale:	10,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	10,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale garage	24,00 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 217, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 204,52 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 217, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 38,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 217, Sub. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 Superficie catastale 26 mq Rendita € 56,40 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	217	3		A4	3	5,5	147 mq	204,52 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'immobile non risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi per la diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura di un portico e la mancata rappresentazione di un balcone. Trattandosi di opere in parte non sanabili, i relativi costi di ripristino verranno decurtati nel paragrafo relativo alla stima.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

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

								e			
	20	217	2		C2	6	17	17 mq	38,63 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	217	1		C6	7	26	26 mq	56,4 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

Per accedere dalla strada di via Pezze D'Ischia alla scala esterna di servizio all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è necessario attraversare la corte al piano terra di proprietà del debitore e non oggetto della presente procedura. La corte non risulta accatastata ed è parte della particella urbana n. 217 del foglio 20, .

Per accedere all'immobile pignorato sarà necessario costituire una servitù di passaggio pedonale e perpetua, contro la corte non accatastata facente parte della particella urbana n. 217 del foglio 20, (non oggetto della presente procedura) ed a favore dell'appartamento pignorato censito in catasto urbano al foglio 20 p.la 217 sub 3.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Per accedere all'immobile pignorato da via Pezze D'Ischia, è necessario attraversare la corte non accatastata al piano terra di proprietà del debitore, tale corte parte della particella urbana n. 217 del foglio 20, non oggetto della presente procedura, sarà necessario costituire una servitù di passaggio perpetua, carrabile, contro la corte non accatastata facente parte della particella urbana n. 217 del foglio 20, non oggetto della presente procedura ed a favore del deposito censito in catasto urbano al foglio 20 p.la 217 sub 2.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Per accedere all'immobile pignorato, è necessario attraversare la corte non accatastata al piano terra di proprietà del debitore, facente parte della particella urbana n. 217 del foglio 20, non oggetto della presente procedura.

Sarà necessario costituire in fase di vendita una servitù di passaggio sulla corte non accatastata facente parte della particella urbana n. 217 del foglio 20, non oggetto della presente procedura.

Sull'immobile pignorato, insiste una servitù carrabile apparente, che permette di accedere al locale intercluso retrostante non accatastato e non oggetto della presente procedura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

L'immobile nel suo complesso si trova in pessimo stato di conservazione:

- Il solaio della zona pranzo soggiorno, avendo una luce molto ampia, presenta forti vibrazioni e risulta pericolante; Nel locale sottostante ad uso servizi (non oggetto di pignoramento) per evitare il cedimento del manufatto, sono stati posizionati trasversalmente l'orditura dell'orizzontamento dei puntelli da cantiere anteposti da morali in legno.

- Le finiture interne dell'appartamento sono molto datate, soprattutto le pavimentazioni, in parte in marmette ed in parte in ceramica smaltata.

- all'interno di una camera sono presenti infiltrazioni provenienti dalla copertura.

- Il manto di copertura risulta in alcune parti sconnesso.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

L'immobile per la tipologia di destinazione d'uso, si trova in normale stato di conservazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

L'immobile per la tipologia di destinazione d'uso, si trova in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

Per accedere alla scala esterna di servizio all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è necessario attraversare la corte non censita al piano terra, non oggetto di pignoramento, facente parte della consistenza della particella n. 217.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Per accedere all'immobile oggetto di pignoramento, è necessario attraversare la corte non censita, facente parte della consistenza del mappale 217 e non oggetto della presente procedura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Per accedere all'immobile oggetto di pignoramento, è necessario attraversare la corte non censita facente parte della consistenza del mappale 217.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

Per accedere all'immobile sarà necessario costituire in fase di vendita una servitù di passaggio pedonale sulla corte non accatastata facente parte della particella urbana n. 217 del foglio 20, non oggetto della presente procedura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Per accedere all'immobile sarà necessario costituire una servitù di passaggio sulla corte non accatastata facente parte della particella urbana n. 217 del foglio 20, non oggetto della presente procedura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Sull'immobile pignorato, insiste una servitù carrabile apparente che permette di accedere al locale intercluso retrostante, non oggetto della presente procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura,
- fondazione di tipo continuo,
- esposizione della facciata di ingresso a Sud,
- solaio in latero cemento in parte labile a rischio cedimento (zona soggiorno),
- copertura a doppia falda,
- manto di copertura in tegole,
- pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate,
- pavimentazioni interne in parte in marmette ed in parte in ceramica smaltata,
- infissi esterni in alluminio con tapparella di vecchia fattura,
- impianto elettrico sottotraccia 220V di vecchia fattura,
- impianto termico a termosifoni.
- Impianto idrico con adduzione dalla condotta pubblica.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

L'immobile nel suo complesso presenta:

- struttura portante in muratura,
- fondazione di tipo continuo,
- esposizione della facciata di ingresso a nord/est,
- pareti interne ed esterne intonacate,
- pavimentazioni interne cls,
- serramento di ingresso del tipo serranda in acciaio,

- impianto elettrico sottotraccia 220V.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

L'immobile nel suo complesso presenta:

- struttura portante in muratura,
- fondazione di tipo continuo,
- esposizione della facciata di ingresso a nord/est,
- pareti interne ed esterne intonacate,
- pavimentazioni interne cls,
- Serramento di ingresso tipo serranda in acciaio, impianto elettrico sottotraccia 220V.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1991 al 11/07/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di Passeri Luigi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		20/02/1991		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Frosinone	18/08/2006	23972	13805
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Frosinone	01/09/2006	54	735
Dal 11/07/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di Quaresima Lorenza		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		11/07/1997		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Frosinone	22/08/2007	24199	13995
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio registro Frosinone	01/09/2006	55	735

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 20/02/1991 al 11/07/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di Passeri Luigi		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			20/02/1991	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria di Frosinone	28/08/1992	14521

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Frosinone		43	480
Dal 11/07/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di Quaresima Lorenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/07/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/05/2002	8856	6605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro Frosinone	08/07/1998	70	601

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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1991 al 11/07/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di Passeri Luigi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	28/08/1992	14521	12168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Frosinone		43	480
Dal 11/07/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di Quaresima Lorenza			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/07/1997		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/05/2002	8856	6605
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro Frosinone	08/07/1998	70	601

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 30/10/2006
Reg. gen. 25803 - Reg. part. 5941
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Frosinone il 10/12/2015
Reg. gen. 19809 - Reg. part. 2630
Importo: € 114.770,04
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 06/03/2020
Reg. gen. 3667 - Reg. part. 404
Importo: € 44.259,24
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 06/04/2023

Reg. gen. 7188 - Reg. part. 477
Importo: € 10.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/12/2023
Reg. gen. 23516 - Reg. part. 18097
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 07/06/2024
Reg. gen. 10579 - Reg. part. 8588

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 30/10/2006
Reg. gen. 25803 - Reg. part. 5941
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Frosinone il 10/12/2015
Reg. gen. 19809 - Reg. part. 2630
Importo: € 114.770,04
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 06/03/2020
Reg. gen. 3667 - Reg. part. 404
Importo: € 44.259,24
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 06/04/2023
Reg. gen. 7188 - Reg. part. 477
Importo: € 10.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/12/2023
Reg. gen. 23516 - Reg. part. 18097
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 07/06/2024
Reg. gen. 10579 - Reg. part. 8588

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 30/10/2006
Reg. gen. 25803 - Reg. part. 5941
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Frosinone il 10/12/2015
Reg. gen. 19809 - Reg. part. 2630
Importo: € 114.770,04
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 06/03/2020
Reg. gen. 3667 - Reg. part. 404
Importo: € 44.259,24
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 06/04/2023
Reg. gen. 7188 - Reg. part. 477
Importo: € 10.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/12/2023
Reg. gen. 23516 - Reg. part. 18097
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 07/06/2024
Reg. gen. 10579 - Reg. part. 8588

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

L'immobile è ubicato, in riferimento al vigente strumento urbanistico PRG, in zona BR di completamento "in zone agricole".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

L'immobile è ubicato, in riferimento al vigente strumento urbanistico PRG, in zona BR completamento "in zone agricole".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

L'immobile è ubicato, in riferimento al vigente strumento urbanistico PRG, in zona BR completamente in zone agricole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

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

Dalle ricerche eseguite presso il comune di Ceccano, a favore dell'intero immobile cui l'appartamento fa parte, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 126/1981 ed allegati (relazione tecnica, tavola di progetto), relativa alla costruzione di un sottotetto ad uso servizi. Si specifica che la tavola grafica di progetto allegata alla concessione, non riporta le piante dei piani dell'edificio ma solo la copertura ed i prospetti.

Non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi che dimostrino l'anno di costruzione dell'immobile.

Si presume che lo stesso sia stato edificato antecedentemente all'anno 1967.

Per tanto ai sensi del DPR 380, art 9 bis, comma 1 bis) si considera come stato legittimo, quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. (vedasi planimetria allegata e ricevuta di registrazione accatastamento).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria d'impianto presenta le seguenti discordanze:

- Il balcone posto sul lato nord/est dell'edificio non è rappresentato; il balcone è altresì rappresentato nello stato ante opera del progetto allegato alla concessione edilizia n. 126/1981.

- E' stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni.

- E' stata eseguito abusivamente un ampliamento volumetrico mediante la chiusura del portico posto sul lato sud/ovest, da cui sono stati ricavati 2 ambienti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

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

Dalle ricerche eseguite presso il comune di Ceccano, a favore dell'intero immobile cui il locale di deposito fa parte, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 126/1981 ed allegati (relazione tecnica, tavola di progetto), relativa alla costruzione di un sottotetto ad uso servizi. Si specifica che la tavola grafica di progetto allegata alla concessione, non riporta le piante dei piani dell'edificio ma solo la copertura ed i prospetti. L'intervento oggetto della concessione non è stato mai eseguito.

Non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi che dimostrino l'anno di costruzione dell'immobile.

Si presume che lo stesso sia stato edificato antecedentemente all'anno 1967.

Per tanto ai sensi del DPR 380, art 9 bis, comma 1 bis) si considera come stato legittimo, quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. (vedasi planimetria allegata e ricevuta di registrazione accatastamento).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

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

Dalle ricerche eseguite presso il comune di Ceccano, a favore dell'intero immobile cui il locale di deposito fa parte, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 126/1981 ed allegati (relazione tecnica, tavola di progetto), relativa alla costruzione di un sottotetto ad uso servizi. Si specifica che la tavola grafica di progetto allegata alla concessione, non riporta le piante dei piani dell'edificio ma solo la copertura ed i prospetti. L'intervento oggetto della concessione non è stato mai eseguito.

Non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi che dimostrino l'anno di costruzione dell'immobile.

Si presume che lo stesso sia stato edificato antecedentemente all'anno 1967.

Per tanto ai sensi del DPR 380, art 9 bis, comma 1 bis) si considera come stato legittimo, quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. (vedasi planimetria allegata e ricevuta di registrazione accatastamento).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria d'impianto, si discorda per la presenza di un'apertura sulla muratura, che permette di accedere ad un locale intercluso non accatastato, di stessa proprietà del debitore e non oggetto della presente procedura di vendita. L'apertura non è rappresentata nella planimetria catastale di primo impianto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA N. 48, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'immobile non costituisce condominio

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PEZZE D'ISCHIA 48, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1
Appartamento al piano primo, facente parte di un fabbricato unifamiliare edificato su due livelli: piani terra e primo. Lo stabile è ubicato in zona periferica del comune di Ceccano, a circa km 5 dal centro storico. La zona è sprovvista dei servizi essenziali poste, banche, alimentari, per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati. L'abitazione è accessibile dal piano terra, tramite una scala esterna coperta in c.a. prospiciente un cortile non accatastato e non oggetto della presente procedura. L'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso, ripostiglio, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un balcone e due portici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 217, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.310,25
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella valutazione globale del lotto di vendita verranno applicate decurtazioni sul prezzo stimato, dovute allo stato conservativo ed al costo di regolarizzazione o ripristino delle opere eseguite abusivamente.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T
Locale di deposito al piano terra, facente parte di un fabbricato unifamiliare edificato su due livelli: piano terra e primo. Lo stabile è ubicato in zona periferica, a circa km 5 dal centro del comune di Ceccano. La zona è sprovvista dei servizi essenziali, (poste, banche, alimentari) per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati. L'immobile pignorato è costituito da un unico locale ed è accessibile dal via Pezze D'Ischia passando da un cortile non accatastato e non oggetto della presente procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 217, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.982,50
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T

Locale garage al piano terra, facente parte di un fabbricato unifamiliare, edificato su due livelli: piano terra e primo. Lo stabile è ubicato in zona periferica, a circa km 5 dal centro del comune di Ceccano. La zona è sprovvista dei servizi essenziali, (poste, banche, alimentari) per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati. L'immobile è accessibile dal piano terra passando per la corte non accatastata, risulta costituito da un unico locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 217, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.307,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1	153,85 mq	665,00 €/mq	€ 102.310,25	100,00%	€ 102.310,25
Bene N° 2 - Deposito Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	10,50 mq	665,00 €/mq	€ 6.982,50	100,00%	€ 6.982,50
Bene N° 3 - Garage Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T	15,50 mq	665,00 €/mq	€ 10.307,50	100,00%	€ 10.307,50
				Valore di stima:	€ 119.600,25

Valore di stima: € 119.600,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%

Valore finale di stima: € 73.720,18

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima quali vetustà e regolarizzazione urbanistica, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per accedere dalla strada di via Pezze D'Ischia agli immobili oggetto di vendita, è necessario attraversare la corte al piano terra di proprietà del debitore e non oggetto della presente procedura. La corte non risulta accatastata ed è parte della particella urbana n. 217 del foglio 20, .

Per accedere agli immobili pignorati, sarà necessario costituire una servitù di passaggio pedonale e carrabile perpetua, contro la corte non accatastata facente parte della particella urbana n. 217 del foglio 20, (non oggetto della presente procedura) ed a favore delle unità immobiliari pignorate censite in catasto urbano al foglio 20 p.la 217 sub 1-2-3.

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.

Alatri, li 31/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Coccia Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - satellitare (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie depositate in catasto (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure (Aggiornamento al 11/10/2024)

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 12/01/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia 1977 (Aggiornamento al 12/01/1977)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico (Aggiornamento al 12/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute trasmissione elaborato creditori e debitore (Aggiornamento al 14/01/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1
Appartamento al piano primo, facente parte di un fabbricato unifamiliare edificato su due livelli: piani terra e primo. Lo stabile è ubicato in zona periferica del comune di Ceccano, a circa km 5 dal centro storico. La zona è sprovvista dei servizi essenziali poste, banche, alimentari, per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati. L'abitazione è accessibile dal piano terra, tramite una scala esterna coperta in c.a. prospiciente un cortile non accatastato e non oggetto della presente procedura. L'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso, ripostiglio, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un balcone e due portici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 217, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato, in riferimento al vigente strumento urbanistico PRG, in zona BR di completamento "in zone agricole".
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T
Locale di deposito al piano terra, facente parte di un fabbricato unifamiliare edificato su due livelli: piano terra e primo. Lo stabile è ubicato in zona periferica, a circa km 5 dal centro del comune di Ceccano. La zona è sprovvista dei servizi essenziali, (poste, banche, alimentari) per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati. L'immobile pignorato è costituito da un unico locale ed è accessibile dal via Pezze D'Ischia passando da un cortile non accatastato e non oggetto della presente procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 217, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato, in riferimento al vigente strumento urbanistico PRG, in zona BR completamento "in zone agricole".
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T
Locale garage al piano terra, facente parte di un fabbricato unifamiliare, edificato su due livelli: piano terra e primo. Lo stabile è ubicato in zona periferica, a circa km 5 dal centro del comune di Ceccano. La zona è sprovvista dei servizi essenziali, (poste, banche, alimentari) per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati. L'immobile è accessibile dal piano terra passando per la corte non accatastata, risulta costituito da un unico locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 217, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato, in riferimento al vigente strumento urbanistico PRG, in zona BR completamento in zone agricole.

Prezzo base d'asta: € 73.720,18

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.720,18

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia n. 48, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 217, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	153,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso si trova in pessimo stato di conservazione: - Il solaio della zona pranzo soggiorno, avendo una luce molto ampia, presenta forti vibrazioni e risulta pericolante; Nel locale sottostante ad uso servizi (non oggetto di pignoramento) per evitare il cedimento del manufatto, sono stati posizionati trasversalmente l'orditura dell'orizzontamento dei puntelli da cantiere anteposti da morali in legno. - Le finiture interne dell'appartamento sono molto datate, soprattutto le pavimentazioni, in parte in marmette ed in parte in ceramica smaltata. - all'interno di una camera sono presenti infiltrazioni provenienti dalla copertura. - Il manto di copertura risulta in alcune parti sconnesso.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo, facente parte di un fabbricato unifamiliare edificato su due livelli: piano terra e primo. Lo stabile è ubicato in zona periferica del comune di Ceccano, a circa km 5 dal centro storico. La zona è sprovvista dei servizi essenziali poste, banche, alimentari, per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati. L'abitazione è accessibile dal piano terra, tramite una scala esterna coperta in c.a. prospiciente un cortile non accatastato e non oggetto della presente procedura. L'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso, ripostiglio, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un balcone e due portici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 217, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	10,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile per la tipologia di destinazione d'uso, si trova in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale di deposito al piano terra, facente parte di un fabbricato unifamiliare edificato su due livelli: piano terra e primo. Lo stabile è ubicato in zona periferica, a circa km 5 dal centro del comune di Ceccano. La zona è sprovvista dei servizi essenziali, (poste, banche, alimentari) per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati. L'immobile pignorato è costituito da un unico locale ed è accessibile dal via Pezze D'Ischia passando da un cortile non accatastato e non oggetto della presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Pezze d'Ischia 48, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 217, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	15,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile per la tipologia di destinazione d'uso, si trova in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale garage al piano terra, facente parte di un fabbricato unifamiliare, edificato su due livelli: piano terra e primo. Lo stabile è ubicato in zona periferica, a circa km 5 dal centro del comune di Ceccano. La zona è sprovvista dei servizi essenziali, (poste, banche, alimentari) per accedervi è necessario spostarsi con mezzi privati. L'immobile è accessibile dal piano terra passando per la corte non accatastata, risulta costituito da un unico locale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge.		