

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carlomusto Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Santa Giusta n. 54, interno 12, piano 3.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	6
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	12
Titolarità .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	13

<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	13
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	14
Confini .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	14
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	14
Consistenza .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	15
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	17
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	17
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	18
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	19
Stato conservativo .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	19
Parti Comuni .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	20
Stato di occupazione .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	20

<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	20
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	25
Normativa urbanistica .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	26
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi .....	26
Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi .....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.264,13</b> .....	35
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 357.431,68</b> .....	35

## INCARICO

---

All'udienza del 06/11/2023, il sottoscritto Ing. Carlomusto Chiara, con studio in Contrada Sant'antonio Pietrelate - 03037 - Pontecorvo (FR), email chiara.carlomusto@gmail.com, PEC chiara.carlomusto@ingpec.eu, Tel. 329 4815650, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Santa Giusta n. 54, interno 12, piano 3
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCE (FR) - VIA SANTA GIUSTA N. 54, INTERNO 12, PIANO 3**

---

Appartamento al terzo piano (interno 12) di una palazzina di quattro piani ubicata in via Santa Giusta n. 54 nella frazione di Isoletta d'Arce del comune di Arce (Fr); l'immobile è ubicato in prossimità della Strada Regionale n. 82 ed è munito di area condominiale ad uso parcheggio. L'appartamento è composto da salone, cucina, tre camere, due bagni e due balconi. Il contesto territoriale dove è inserito l'immobile è caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli con sporadiche abitazioni monofamiliari. Si evidenzia la presenza di una farmacia al piano terra della palazzina e dell'area archeologica di Fregellae distante circa 500 metri.

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 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Il bene in oggetto consiste in una villetta isolata, con un ampio terreno pertinenziale parte destinato a giardino e parte incolto. La villetta si sviluppa su un unico piano (piano Terra) ed è composta da soggiorno, tinello, ripostiglio, bagno, due camere, un corridoio ed un porticato prospiciente l'ingresso; è inoltre presente un locale interrato di limitate dimensioni destinato a rimessa e completa la proprietà un giardino con alberature e relativa recinzione perimetrale. Il contesto territoriale dove è inserito l'immobile è caratterizzato dalla

presenza prevalente di terreni agricoli con sporadiche abitazioni monofamiliari.

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 CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Terreno boschivo.

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 CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Terreno seminativo arborato.

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

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Terreno con destinazione a giardino del villino distinto in catasto al foglio 27 particella 852 anch'esso oggetto di pignoramento; il terreno risulta delimitato da recinzione con cancelli di accesso pedonale e carrabile e sono presenti delle alberature.

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

## **LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Santa Giusta n. 54, interno 12, piano 3

### **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)

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 24.06.2015 ed a tutt'oggi non risultano essere trascritte ne la relativa dichiarazione di successione ne la relativa accettazione di eredità come già comunicato verbalmente al G.E. in data 13.12.2024.

## CONFINI

---

La palazzina di cui fa parte l'appartamento è inclusa nella corte condominiale la quale, dalle risultanze catastali, confina:

- a Nord con strada vicinale Santa Giusta
- a Sud con proprietà privata
- ad Est con proprietà privata
- ad Ovest con Strada Regionale n. 6 Casilina

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,66 mq	109,92 mq	1	109,92 mq	2,85 m	Terzo
Balcone scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>117,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117,42 mq</b>		

Si precisa che l'altezza dell'appartamento pari a m 2,85 è stata calcolata come altezza media.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal <b>30/06/1987</b> al <b>31/12/1991</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 365, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 173,27 Piano Terzo
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>07/04/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 365, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 173,27 Piano Terzo
Dal <b>08/04/2016</b> al <b>14/02/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 365, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 173,27 Piano Terzo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	365	21	2	A2	1	5,5 vani	119 mq	173,27 €	Terzo	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 09.10.2024 risulta un Regolamento di condominio datato 10.06.1991 (Notaio Scardamaglia Fernando) registrato in data 04.07.1991, Registro general: 11278 - Registro particolare: 9547 che assegna all'immobile oggetto di pignoramento 63 millesimi.

## STATO CONSERVATIVO

Appartamento al terzo piano (interno 12) di una palazzina di quattro piani ubicata in via Santa Giusta n. 54 nella frazione di Isoletta d'Arce del comune di Arce (Fr); l'immobile è ubicato in prossimità della Strada Regionale n. 82 ed è munito di area condominiale ad uso parcheggio. L'appartamento è così costituito: salone, cucina, tre camere, due bagni e due balconi. I pavimenti dell'appartamento, oggetto della presente, sono in piastrelle tipo monocottura, quelle dei bagni in ceramica, con segni di degrado dovuti anche allo stato di abbandono di circa dieci anni. Le porte interne sono in listelli di legno, di tipologia economica, i serramenti sono in alluminio e le chiusure esterne in tapparelle di plastica. Gli impianti tecnologici probabilmente erano funzionanti e risalenti all'età di costruzione dell'edificio, quindi, per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per quello elettrico, sono da rivedere. L'Impianto di riscaldamento è autonomo (vedi foto n° 16) con corpi scaldanti in ghisa, con caldaia esterna ed è stato eseguito con tubature esterne a vista. La coibentazione delle murature esterne, per quanto è stato possibile accertare sembrerebbe carente.

L'appartamento oggetto del pignoramento si trova in normale stato di conservazione, necessità di manutenzione ordinaria considerato che è disabitato da diversi anni. L'intera palazzina esternamente ed internamente si presenta in uno stato mediocre di conservazione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

---

Il fabbricato è dotato di un'area pertinenziale esterna a servizio delle varie proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Arce (Fr) non risultano gravami.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I pavimenti dell'appartamento, oggetto della presente, sono in piastrelle tipo monocottura, quelle dei bagni in ceramica, con segni di degrado dovuti anche allo stato di abbandono di circa venti anni. Le porte interne sono in listelli di legno, di tipologia economica, i serramenti sono in alluminio e le chiusure esterne in tapparelle di plastica. Gli impianti tecnologici probabilmente erano funzionanti e risalenti all'età di costruzione dell'edificio, quindi, per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per quello elettrico, sono da rivedere. L'Impianto di riscaldamento è autonomo (vedi foto n° 16) con corpi scaldanti in ghisa, con caldaia esterna ed è stato eseguito con tubature esterne a vista. La coibentazione delle murature esterne, per quanto è stato possibile accertare sembrerebbe carente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scardamaglia Fernando	20/10/1983	9945	4107
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	17/11/1983		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 24.06.2015 ed a tutt'oggi non risultano essere trascritte né la relativa dichiarazione di successione né la relativa accettazione di eredità come già comunicato verbalmente al G.E. in data 13.12.2024.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 13/04/2016  
Reg. gen. 6023 - Reg. part. 931  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 55.203,81
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 27/09/2016  
Reg. gen. 15124 - Reg. part. 2151

Importo: € 42.305,16

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Annotazione presentata il 03.02.2017, registro generale 1715, registro particolare 140, tipo di atto 0803: cancellazione totale.

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - regolamento di condominio**  
Trascritto a Frosinone il 04/07/1991  
Reg. gen. 11278 - Reg. part. 9547
- **Atto esecutivo cautelare - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 20/03/2023  
Reg. gen. 5900 - Reg. part. 4038  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Arce (Fr) - prot. n. 7696 del 05.08.2024 - l'immobile dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è incluso, nel vigente P.R.G., in zona omogena "Agricola con vincolo archeologico".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

In relazione all'intera palazzina dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, il comune di Arce ha rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria (legge 47/85) n. 947 del 22.08.2012. Dal raffronto tra l'elaborato grafico allegato alla suddetta concessione edilizia e lo stato dei luoghi come rilevato in sede di sopralluogo risulta la seguente difformità:

- parziale diversa distribuzione degli spazi interni con aumento della superficie di circa mq 14.

Tale difformità, per quanto è stato possibile accertare sulla base della documentazione acquisita in data 05.08.2024 prot. 7696, non risulta sanabile e pertanto sarà necessario il ripristino della conformità dell'appartamento con la planimetria assentita con la citata concessione edilizia in sanatoria n. 947 del 22.08.2012.

### **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.

Tutto quanto riportato nel presente paragrafo è stato desunto dalla documentazione consegnata al CTU dall'ufficio tecnico del Comune di Arce in data 05.08.2024 prot. 7696.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 09.10.2024 risulta un Regolamento di condominio datato 10.06.1991 (Notaio Scardamaglia Fernando) registrato in data 04.07.1991, Registro generale: 11278 - Registro particolare: 9547 che assegna all'immobile oggetto di pignoramento 63 millesimi.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

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

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

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

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

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)

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 24.06.2015 ed a tutt'oggi non risultano essere trascritte ne la relativa dichiarazione di successione ne la relativa accettazione di eredità come già comunicato verbalmente al G.E. in data 13.12.2024.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

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)

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 24.06.2015 ed a tutt'oggi non risultano essere trascritte ne la relativa dichiarazione di successione ne la relativa accettazione di eredità come già comunicato verbalmente al G.E. in data 13.12.2024.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

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)

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 24.06.2015 ed a tutt'oggi non risultano essere trascritte ne la relativa dichiarazione di successione ne la relativa accettazione di eredità come già comunicato verbalmente al G.E. in data 13.12.2024.

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

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)

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 24.06.2015 ed a tutt'oggi non risultano essere trascritte nella relativa dichiarazione di successione né la relativa accettazione di eredità come già comunicato verbalmente al G.E. in data 13.12.2024.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

L'immobile oggetto di pignoramento, dalle risultanze catastali, confina:

- a Nord con proprietà privata (foglio 27 particella 704)
- a Sud con proprietà privata (foglio 27 particelle 175, 174, 433 e 474)
- ad Est con strada comunale via Opi
- ad Ovest con proprietà privata (foglio 27 particella 473)

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Il terreno oggetto di pignoramento, dalle risultanze catastali, confina:

- a Nord con proprietà privata (foglio 27 particella 704)
- a Sud con proprietà dell'esecutato (foglio 27 particelle 853)
- ad Est con proprietà dell'esecutato (foglio 27 particelle 853)
- ad Ovest con proprietà privata (foglio 27 particella 473)

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Il terreno oggetto di pignoramento, dalle risultanze catastali, confina:

- a Nord con proprietà privata (foglio 27 particella 704)
- a Sud con proprietà privata (foglio 27 particelle 474 e 433)
- ad Est con proprietà dell'esecutato (foglio 27 particelle 852)
- ad Ovest con proprietà privata (foglio 27 particelle 473) e proprietà dell'esecutato (foglio 27 particella 148)

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Il terreno oggetto di pignoramento, dalle risultanze catastali, confina:

- a Nord con proprietà privata (foglio 27 particella 704)
- a Sud con proprietà privata (foglio 27 particella 175)
- ad Est con strada comunale via Opi
- ad Ovest con proprietà dell'esecutato (foglio 27 particella 852)

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	128,50 mq	152,60 mq	1	152,60 mq	2,75 m	Terra
Portico	42,75 mq	42,75 mq	0,40	17,10 mq	3,20 m	Terra
Rimessa	24,60 mq	31,02 mq	0,20	6,20 mq	2,40 m	Interrato
Giardino pertinenziale	2212,65 mq	2212,65 mq	0,13	287,64 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>463,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>463,54 mq</b>		

Si precisa che per quanto riguarda il villino, il locale tinello e ripostiglio hanno un'altezza pari a m 2,90 mentre la restante parte del fabbricato, che è quella prevalente, ha un'altezza di m 2,75. L'altezza del portico, pari a m 3,20, è stata calcolata come media delle altezze al colmo ed alla gronda.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boschivo	270,00 mq	270,00 mq	1	270,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>270,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>270,00 mq</b>		

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo arborato	2347,00 mq	2347,00 mq	1	2347,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2347,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>2347,00 mq</b>	
--	-------------------	--

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo arborato (giardino)	2815,00 mq	2815,00 mq	1	2815,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2815,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2815,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 06/07/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 375 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 75 70 Reddito dominicale € 13,68 Reddito agrario € 13,68
Dal 07/07/1986 al 05/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 852, Zc. Ente urbano Superficie (ha are ca) 24 08
Dal 06/12/2010 al 13/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 852 Categoria F3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 06/07/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 148 Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 70 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,01
Dal 07/07/1986 al 15/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 148 Qualità Bosco ad alto fusto

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 70 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,01
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 06/07/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 375 Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 75 70 Reddito dominicale € 13,68 Reddito agrario € 13,68
Dal 07/07/1986 al 05/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 375 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 75 70 Reddito dominicale € 13,68 Reddito agrario € 13,68
Dal 06/12/2010 al 15/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 853 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 23 47 Reddito dominicale € 4,24 Reddito agrario € 4,24

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 06/07/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 375 Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 75 70 Reddito dominicale € 13,68 Reddito agrario € 13,68
Dal 07/07/1986 al 05/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 375 Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 75 70 Reddito dominicale € 13,68 Reddito agrario € 13,68
Dal 06/12/2010 al 15/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 854 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 28 15 Reddito dominicale € 5,09 Reddito agrario € 5,09

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	852			F3						

#### 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 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
27	148				Bosco ad alto fusto	3	00 02 70 mq	0,06 €	0,01 €	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato

27	853				Seminativo o arborato	3	00 23 47 mq	4,24 €	4,24 €	
----	-----	--	--	--	--------------------------	---	----------------	--------	--------	--

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superfici e ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
27	854				Seminativo o arborato	3	00 28 15 mq	5,09 €	5,09 €	

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

La villetta si sviluppa su un unico piano (piano Terra) ed è composta da soggiorno, tinello, ripostiglio, bagno, due camere, un corridoio ed un porticato prospiciente l'ingresso; è inoltre presente un locale interrato di limitate dimensioni destinato a rimessa e completa la proprietà un giardino con alberature e relativa recinzione perimetrale con cancelli di accesso pedonale e carrabile. Il contesto territoriale dove è inserito l'immobile è caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli con sporadiche abitazioni monofamiliari.

Il villino oggetto del pignoramento si trova in ottimo stato di conservazione, non necessita di interventi di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

Per caratteristiche dell'immobile non sono presenti parti comuni.

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

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Ceprano (Fr) non risultano gravami.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

## **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Come desunto dalla documentazione tecnica acquisita ed in sede di sopralluogo mediante ispezione visiva, la struttura del villino è in muratura in blocchi portanti, i solai sono del tipo misto in latero - cemento e la copertura è a tetto con falde inclinate con struttura ed orditura lignea con sovrastante manto di tegole.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica (similcotto) così come i rivestimenti del bagno e della cucina; le porte interne sono in legno, i serramenti sono in alluminio color legno muniti di persiane e grate in ferro. Il villino è munito di impianti tecnologici funzionanti e risalenti all'età di costruzione dell'edificio.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 07/07/1986	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione	07/07/1986	634	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	17/07/1986		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 24.06.2015 ed a tutt'oggi non risultano essere trascritte né la relativa dichiarazione di successione né la relativa accettazione di eredità come già comunicato verbalmente al G.E. in data 13.12.2024.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 07/07/1986	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione	07/07/1986	634	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	17/07/1986		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 24.06.2015 ed a tutt'oggi non risultano essere trascritte ne la relativa dichiarazione di successione ne la relativa accettazione di eredità come già comunicato verbalmente al G.E. in data 13.12.2024.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>07/07/1986</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione	07/07/1986	634	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	17/07/1986		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 24.06.2015 ed a tutt'oggi non risultano essere trascritte ne la relativa dichiarazione di successione ne la relativa accettazione di eredità come già comunicato verbalmente al G.E. in data 13.12.2024.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>07/07/1986</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione	07/07/1986	634	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	17/07/1986		
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 24.06.2015 ed a tutt'oggi non risultano essere trascritte né la relativa dichiarazione di successione né la relativa accettazione di eredità come già comunicato verbalmente al G.E. in data 13.12.2024.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 13/04/2016  
Reg. gen. 6023 - Reg. part. 931  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 55.203,81
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 27/09/2016  
Reg. gen. 15124 - Reg. part. 2151  
Importo: € 42.305,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Annotazione presentata il 03.02.2017, registro generale 1715, registro particolare 140, tipo di atto 0803: cancellazione totale.

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 20/03/2023  
Reg. gen. 5900 - Reg. part. 4038  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 13/04/2016  
Reg. gen. 6023 - Reg. part. 931  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 55.203,81
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 27/09/2016  
Reg. gen. 15124 - Reg. part. 2151  
Importo: € 42.305,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Annotazione presentata il 03.02.2017, registro generale 1715, registro particolare 140, tipo di atto 0803: cancellazione totale.

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 20/03/2023  
Reg. gen. 5900 - Reg. part. 4038  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 13/04/2016  
Reg. gen. 6023 - Reg. part. 931  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 55.203,81
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 27/09/2016  
Reg. gen. 15124 - Reg. part. 2151  
Importo: € 42.305,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Annotazione presentata il 03.02.2017, registro generale 1715, registro particolare 140, tipo di atto 0803: cancellazione totale.

## **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 20/03/2023  
Reg. gen. 5900 - Reg. part. 4038  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 13/04/2016  
Reg. gen. 6023 - Reg. part. 931  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 55.203,81
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 27/09/2016  
Reg. gen. 15124 - Reg. part. 2151  
Importo: € 42.305,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Annotazione presentata il 03.02.2017, registro generale 1715, registro particolare 140, tipo di atto 0803: cancellazione totale.

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 20/03/2023  
Reg. gen. 5900 - Reg. part. 4038  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Ceprano (Fr) l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in area agricola.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, con nota prot. MBAC-SBA-LAZ n. 12776 del 16.10.2012 inviata alla Polizia Municipale di Ceprano, ha comunicato che l'immobile in trattazione deve essere posto in fermo lavori cautelativo, in quanto l'area risulta parzialmente vincolata ex D.M. 31.03.1980 e totalmente vincolata ex PTPR.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Ceprano (Fr) il terreno oggetto di pignoramento è ubicato in area agricola; l'area risulta parzialmente vincolata ex D.M. 31.03.1980 e totalmente vincolata ex PTPR.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Ceprano (Fr) il terreno oggetto di pignoramento è ubicato in area agricola; l'area risulta parzialmente vincolata ex D.M. 31.03.1980 e totalmente vincolata ex PTPR.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Ceprano (Fr) il terreno oggetto di pignoramento è ubicato in area agricola; l'area risulta parzialmente vincolata ex D.M. 31.03.1980 e totalmente vincolata ex PTPR.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

In relazione al villino oggetto di pignoramento, il comune di Ceprano ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 1121 del 16.05.2002. Dal raffronto tra l'elaborato grafico allegato alla suddetta concessione edilizia e lo stato dei luoghi come rilevato in sede di sopralluogo emerse le seguenti difformità (abusi edilizi):

- diversa distribuzione degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso da annessi agricoli a residenziale per una superficie lorda di mq 108,65;
- ampliamento della superficie residenziale per mq 43,95 lordi;
- realizzazione di un portico per una superficie lorda di mq 42,75;
- realizzazione di un locale interrato per una superficie lorda di mq 31,02.

Tali difformità, per quanto è stato possibile accertare sulla base della documentazione acquisita e dal sopralluogo a vista effettuato, non risultano sanabili.

### ***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.

In relazione al villino oggetto di pignoramento si riporta di seguito la cronistoria desunta dalla documentazione acquisita presso il comune di Ceprano:

- Richiesta atti al comune di Ceprano in data 16.12.2024, inoltrata per posta certificata;
- Ritiro copie richiesta al Comune di Ceprano in data 23.12.2024;
- Comunicazioni all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per posta certificata, per effettuare un sopralluogo in data 08.01.2025 alle ore 10,30;
- Documenti ritirati in copia presso gli archivi comunali di Ceprano:
  1. Autorizzazione sismica del Genio civile di Frosinone prot. n° 8811 -pos. 1947/2001 del 19.07.2001 per i lavori: ristrutturazione di due fabbricati agricoli esistenti in muratura uso agricolo;
  2. Rilascio concessione edilizia n° 1121 -prot. 5243 del 16.05.2002 per il progetto a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con studio tecnico in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  3. Comunicazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 09.05.2003 prot. n° 6427, in cui viene comunicato l'inizio dei lavori, il D.LL sarà il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che i lavori saranno eseguiti dall'Impresa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  4. Comunicazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.01.2007 prot. n° 381, in cui viene comunicato la variazione del D.LL. e Coordinatore della Sicurezza, nel professionista \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in luogo del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che i lavori sono stati affidati all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  5. Nota del comune di Ceprano del 15.01.2007 prot. n° 6602, in cui si concede una proroga di un anno per l'ultimazione dei lavori, a seguito della richiesta del 10.05.2006 prot. n° 6602;
  6. Nota dell'Impresa del 07.02.2007, in cui si comunica che i lavori sono pressoché terminati, nonché altre precisazioni, ecc.;
  7. Nota dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.2007 prot. n° 2297, in cui comunica le proprie dimissioni per inadempienze sui lavori realizzati;
  8. Nota del Genio Civile di Frosinone del 16.02.2007 prot. n° 26290, in cui a seguito delle dimissioni del D.LL.,

per quanto suddetto, invita l'Amministrazione comunale ad accertare eventuali abusi e/o illeciti ed a trasmettere le risultanze all'Area Regionale;

9. Comunicazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14.05.2007 prot. n° 781, in cui viene richiesta un'ulteriore proroga di un anno;

10. Nota dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 19.05.2007 prot. del comune di Ceprano n° 7536 in cui si comunicano le controdeduzioni in ordine alle irregolarità denunciate, nonché altre precisazioni, ecc.;

11. Nota dell'Assessorato LL.PP. e Politica della Casa – Area Genio Civile di Frosinone del 21.05.2007 prot. n° 76339 rivolta all'Amministrazione Comunale ed alla ditta proprietaria in cui si richiede di trasmettere un adeguato rapporto di sopralluogo, nonché la comunicazione che accertate le irregolarità, sarà riferito il tutto alle Autorità Giudiziarie;

12. Comunicazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24.05.2007 prot. n° 7620, in cui comunica che i lavori sono sospesi così come ordinato e che nel più breve tempo possibile provvederà a nominare il nuovo D.LL., che provvederà a quanto di competenza;

13. Nota del comune di Ceprano del 05.09.2007 prot. n° 12387, rivolta all'Ispettorato del lavoro in cui si comunica che non è pervenuta nessuna comunicazione di ripresa dei lavori e né la sostituzione del dimissionario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

14. Nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali -Soprintendenza per i beni Archeologici del Lazio del 16.10.2012, prot. MBAC-SBA-LAZ n° 12776 rivolta alla Polizia Municipale di Ceprano in cui si notifica un fermo lavori cautelativo dei lavori, in quanto l'area risulta parzialmente vincolata ex DM 31.03.1980 e totalmente vincolata ex PTPR.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA OPI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati, uno nel comune di Arce (Fr) e gli altri nel comune di Ceprano (Fr) pertanto si è scelto di procedere alla formazione di due lotti anche in considerazione della natura dei beni e della vendibilità degli stessi.

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

### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Santa Giusta n. 54, interno 12, piano 3  
Appartamento al terzo piano (interno 12) di una palazzina di quattro piani ubicata in via Santa Giusta n. 54 nella frazione di Isoletta d'Arce del comune di Arce (Fr); l'immobile è ubicato in prossimità della Strada Regionale n. 82 ed è munito di area condominiale ad uso parcheggio. L'appartamento è

composto da salone, cucina, tre camere, due bagni e due balconi. Il contesto territoriale dove è inserito l'immobile è caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli con sporadiche abitazioni monofamiliari. Si evidenzia la presenza di una farmacia al piano terra della palazzina e dell'area archeologica di Fregellae distante circa 500 metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 365, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 79.845,60

Il valore commerciale dell'appartamento è stato determinato sulla base dei seguenti elementi: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, caratteristiche costruttive, stato di conservazione/manutenzione, caratteristiche dimensionale, regolarità urbanistica/edilizia e la situazione del mercato immobiliare (domanda/offerta).

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie si è inoltre fatto riferimento anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate. Pertanto si è individuato in €/mq 680,00 il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arce (FR) - Via Santa Giusta n. 54, interno 12, piano 3	117,42 mq	680,00 €/mq	€ 79.845,60	100,00%	€ 79.845,60
				Valore di stima:	€ 79.845,60

Valore di stima: € 79.845,60

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese da sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 947 del 22.08.20212	12,00	%

**Valore finale di stima: € 70.264,13**

Il valore commerciale dell'appartamento è stato determinato sulla base dei seguenti elementi: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, caratteristiche costruttive, stato di conservazione/manutenzione, caratteristiche dimensionale, regolarità urbanistica/edilizia e la situazione del mercato immobiliare (domanda/offerta).

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie si è inoltre fatto riferimento anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate. Pertanto si è individuato in €/mq 680,00 il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di pignoramento. E' stata poi operata una decurtazione percentuale sulla base delle spese da sostenere per ripristinare lo stato dei

luoghi in conformità alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 947 del 22.08.2012.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi  
Il bene in oggetto consiste in una villetta isolata, con un ampio terreno pertinenziale parte destinato a giardino e parte incolto. La villetta si sviluppa su un unico piano (piano Terra) ed è composta da soggiorno, tinello, ripostiglio, bagno, due camere, un corridoio ed un porticato prospiciente l'ingresso; è inoltre presente un locale interrato di limitate dimensioni destinato a rimessa e completa la proprietà un giardino con alberature e relativa recinzione perimetrale. Il contesto territoriale dove è inserito l'immobile è caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli con sporadiche abitazioni monofamiliari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 852, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 435.727,60  
Il valore commerciale dell'appartamento è stato determinato sulla base dei seguenti elementi: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, caratteristiche costruttive, stato di conservazione/manutenzione, caratteristiche dimensionale, regolarità urbanistica/edilizia e la situazione del mercato immobiliare (domanda/offerta).  
Per l'individuazione del più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie si è inoltre fatto riferimento anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate. Pertanto si è individuato in €/mq 940,00 il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di pignoramento.  
Successivamente sarà effettuato un adeguamento del valore mediante abbattimento percentuale al fine di individuare il valore d'uso dell'immobile in considerazione degli abusi edilizi rilevati e non sanabili.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi  
Terreno boschivo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 148, Qualità Bosco ad alto fusto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 270,00  
Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base di indagine di mercato per comparazione con terreni simili a quello oggetto di stima.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi  
Terreno seminativo arborato.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 853, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.347,00  
Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base di indagine di mercato per comparazione con terreni simili a quello oggetto di stima.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi  
Terreno con destinazione a giardino del villino distinto in catasto al foglio 27 particella 852 anch'esso oggetto di pignoramento; il terreno risulta delimitato da recinzione con cancelli di accesso pedonale e carrabile e sono presenti delle alberature.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 854, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.445,00

Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base di indagine di mercato per comparazione con terreni simili a quello oggetto di stima; in particolare per l'individuazione del più probabile valore di mercato al metro quadrato si è tenuto in considerazione la presenza delle alberatura e della recinzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Ceprano (FR) - via Opi	463,54 mq	940,00 €/mq	€ 435.727,60	100,00%	€ 435.727,60
Bene N° 3 - Terreno Ceprano (FR) - via Opi	270,00 mq	1,00 €/mq	€ 270,00	100,00%	€ 270,00
Bene N° 4 - Terreno Ceprano (FR) - via Opi	2347,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.347,00	100,00%	€ 2.347,00
Bene N° 5 - Terreno Ceprano (FR) - via Opi	2815,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.445,00	100,00%	€ 8.445,00
				Valore di stima:	€ 446.789,60

Valore di stima: € 446.789,60

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del bene n. 2 Villetta in considerazione delle violazioni edilizie riscontrate e non sanabili.	20,00	%

**Valore finale di stima: € 357.431,68**

Il valore commerciale degli immobili è stato determinato sulla base dei seguenti elementi: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, caratteristiche costruttive, stato di conservazione/manutenzione, caratteristiche dimensionale, regolarità urbanistica/edilizia e la situazione del mercato immobiliare (domanda/offerta).

In relazione alla villetta, per l'individuazione del più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie si è inoltre fatto riferimento anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate. Pertanto si è individuato in €/mq 940,00 il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Successivamente è stato effettuato un adeguamento del valore mediante abbattimento percentuale al fine di individuare il valore d'uso dell'immobile in considerazione degli abusi edilizi rilevati e non sanabili.

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.

Pontecorvo, li 16/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Carlomusto Chiara

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Convocazione e verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Autorizzazioni edilizie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ortofoto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo delle difformità
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Santa Giusta n. 54, interno 12, piano 3  
Appartamento al terzo piano (interno 12) di una palazzina di quattro piani ubicata in via Santa Giusta n. 54 nella frazione di Isoletta d'Arce del comune di Arce (Fr); l'immobile è ubicato in prossimità della Strada Regionale n. 82 ed è munito di area condominiale ad uso parcheggio. L'appartamento è composto da salone, cucina, tre camere, due bagni e due balconi. Il contesto territoriale dove è inserito l'immobile è caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli con sporadiche abitazioni monofamiliari. Si evidenzia la presenza di una farmacia al piano terra della palazzina e dell'area archeologica di Fregellae distante circa 500 metri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 365, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Arce (Fr) - prot. n. 7696 del 05.08.2024 - l'immobile dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è incluso, nel vigente P.R.G., in zona omogena "Agricola con vincolo archeologico".

**Prezzo base d'asta: € 70.264,13**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - via Opi  
Il bene in oggetto consiste in una villetta isolata, con un ampio terreno pertinenziale parte destinato a giardino e parte incolto. La villetta si sviluppa su un unico piano (piano Terra) ed è composta da soggiorno, tinello, ripostiglio, bagno, due camere, un corridoio ed un porticato prospiciente l'ingresso; è inoltre presente un locale interrato di limitate dimensioni destinato a rimessa e completa la proprietà un giardino con alberature e relativa recinzione perimetrale. Il contesto territoriale dove è inserito l'immobile è caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli con sporadiche abitazioni monofamiliari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 852, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Ceprano (Fr) l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in area agricola. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, con nota prot. MBAC-SBA-LAZ n. 12776 del 16.10.2012 inviata alla Polizia Municipale di Ceprano, ha comunicato che l'immobile in trattazione deve essere posto in fermo lavori cautelativo, in quanto l'area risulta parzialmente vincolata ex D.M. 31.03.1980 e totalmente vincolata ex PTPR.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi  
Terreno boschivo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 148, Qualità Bosco ad alto fusto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Ceprano (Fr) il terreno oggetto di pignoramento è ubicato in area agricola; l'area risulta parzialmente vincolata ex D.M. 31.03.1980 e totalmente vincolata ex PTPR.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi  
Terreno seminativo arborato.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 853, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Ceprano (Fr) il terreno oggetto di pignoramento è ubicato in area agricola; l'area risulta parzialmente vincolata ex D.M. 31.03.1980 e totalmente vincolata ex PTPR.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceprano (FR) - via Opi

Terreno con destinazione a giardino del villino distinto in catasto al foglio 27 particella 852 anch'esso oggetto di pignoramento; il terreno risulta delimitato da recinzione con cancelli di accesso pedonale e carrabile e sono presenti delle alberature. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 854, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Ceprano (Fr) il terreno oggetto di pignoramento è ubicato in area agricola; l'area risulta parzialmente vincolata ex D.M. 31.03.1980 e totalmente vincolata ex PTPR.

**Prezzo base d'asta: € 357.431,68**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.264,13**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arce (FR) - Via Santa Giusta n. 54, interno 12, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 365, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	117,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Appartamento al terzo piano (interno 12) di una palazzina di quattro piani ubicata in via Santa Giusta n. 54 nella frazione di Isoletta d'Arce del comune di Arce (Fr); l'immobile è ubicato in prossimità della Strada Regionale n. 82 ed è munito di area condominiale ad uso parcheggio. L'appartamento è così costituito: salone, cucina, tre camere, due bagni e due balconi. I pavimenti dell'appartamento, oggetto della presente, sono in piastrelle tipo monocottura, quelle dei bagni in ceramica, con segni di degrado dovuti anche allo stato di abbandono di circa dieci anni. Le porte interne sono in listelli di legno, di tipologia economica, i serramenti sono in alluminio e le chiusure esterne in tapparelle di plastica. Gli impianti tecnologici probabilmente erano funzionanti e risalenti all'età di costruzione dell'edificio, quindi, per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per quello elettrico, sono da rivedere. L'impianto di riscaldamento è autonomo (vedi foto n° 16) con corpi scaldanti in ghisa, con caldaia esterna ed è stato eseguito con tubature esterne a vista. La coibentazione delle murature esterne, per quanto è stato possibile accertare sembrerebbe carente. L'appartamento oggetto del pignoramento si trova in normale stato di conservazione, necessità di manutenzione ordinaria considerato che è disabitato da diversi anni. L'intera palazzina esternamente ed internamente si presenta in uno stato mediocre di conservazione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al terzo piano (interno 12) di una palazzina di quattro piani ubicata in via Santa Giusta n. 54 nella frazione di Isoletta d'Arce del comune di Arce (Fr); l'immobile è ubicato in prossimità della Strada Regionale n. 82 ed è munito di area condominiale ad uso parcheggio. L'appartamento è composto da salone, cucina, tre camere, due bagni e due balconi. Il contesto territoriale dove è inserito l'immobile è caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli con sporadiche abitazioni monofamiliari. Si evidenzia la presenza di una farmacia al piano terra della palazzina e dell'area archeologica di Fregellae distante circa 500 metri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 357.431,68**

---

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceprano (FR) - via Opi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 852, Categoria F3	<b>Superficie</b>	463,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La villetta si sviluppa su un unico piano (piano Terra) ed è composta da soggiorno, tinello, ripostiglio, bagno, due camere, un corridoio ed un porticato prospiciente l'ingresso; è inoltre presente un locale interrato di limitate dimensioni destinato a rimessa e completa la proprietà un giardino con alberature e relativa recinzione perimetrale con cancelli di accesso pedonale e carrabile. Il contesto territoriale dove è		

	inserito l'immobile è caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli con sporadiche abitazioni monofamiliari. Il villino oggetto del pignoramento si trova in ottimo stato di conservazione, non necessità di interventi di manutenzione.
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto consiste in una villetta isolata, con un ampio terreno pertinenziale parte destinato a giardino e parte incolto. La villetta si sviluppa su un unico piano (piano Terra) ed è composta da soggiorno, tinello, ripostiglio, bagno, due camere, un corridoio ed un porticato prospiciente l'ingresso; è inoltre presente un locale interrato di limitate dimensioni destinato a rimessa e completa la proprietà un giardino con alberature e relativa recinzione perimetrale. Il contesto territoriale dove è inserito l'immobile è caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli con sporadiche abitazioni monofamiliari.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceprano (FR) - via Opi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 27, Part. 148, Qualità Bosco ad alto fusto	<b>Superficie</b>	270,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno boschivo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceprano (FR) - via Opi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 27, Part. 853, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	2347,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno seminativo arborato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceprano (FR) - via Opi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 27, Part. 854, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	2815,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno con destinazione a giardino del villino distinto in catasto al foglio 27 particella 852 anch'esso oggetto di pignoramento; il terreno risulta delimitato da recinzione con cancelli di accesso pedonale e carrabile e sono presenti delle alberature.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
--------------------------------	------