

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Emilia Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/A, piano TERRA	4
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/B, piano PRIMO	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 73.135,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 32.100,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/A, piano TERRA	36
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/B, piano PRIMO	36



INCARICO

In data 10/09/2025, il sottoscritto Geom. D'Emilia Fabrizio, con studio in VIA CLEMENTE HOFFBAUER N. 12 - 03100 - Frosinone (FR), email fabriziodemilia@alice.it, PEC fabrizio.demilia@geopec.it, Tel. 3392699666, 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** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/A, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/B, piano PRIMO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/A, PIANO TERRA

Il bene immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento ad uso residenziale sito al piano terra (p. T), facente parte di uno stabile di maggior consistenza a duplice elevazione con annessa corte pertinenziale comune ed il tutto avente accesso pedonale e carrabile dal civico n. 29 di Via Cirello II^ Traversa.

La zona si trova nella parte bassa e periferica del Comune di CECCANO alla Località PEZZE D'ISCHIA, a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali costituiti maggiormente da fabbricati unifamiliari e di recente anche commerciali principalmente lungo la Strada SS. 156 dei Monti Lepini e precisamente nel tratto che incrocia la Strada ASI (Zona Industriale) che conducono sia al centro del Paese di Ceccano ed alla zona industriale che ai Comuni limitrofi di Giuliano di Roma, Patrica, Arnara e Frosinone.

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.

L'accesso sopralluogo presso i BENI (fabbricato e corte) , previa comunicazione alla Parte Esecutata a mezzo raccomandata A/R del 26.09.2025 NN° 20008745166-2 e 20008745165-1 ed al Creditore Precedente/Legale a mezzo PEC del 26.09.2025, è stato eseguito in data 09.10.2025 congiuntamente con il nominato Custode Avv.to LETIZIA CASALE . Sul posto era presente la parte Debitrice Esecutata nella persona della Sig. **** Omissis **** e la figlia **** Omissis ****.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/B, PIANO PRIMO



Il bene immobile oggetto di esecuzione consiste in una SOFFITTA destinata ad uso " Locali a SERVIZI " sita al piano PRIMO (sottotetto) , avente accesso indipendente dal piano terra a mezzo di una scala esterna e facente parte di uno stabile di maggior consistenza a duplice elevazione con annessa corte pertinenziale comune . Ha accesso pedonale e carrabile dal civico n. 29 di Via Cirello II^ Traversa a mezzo della corte comune Sub 6. La zona si trova nella parte bassa e periferica del Comune di CECCANO alla Località PEZZE D'ISCHIA, a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali costituiti maggiormente da fabbricati unifamiliari e di recente anche commerciali principalmente lungo la Strada SS.156 dei Monti Lepini e precisamente nel tratto che incrocia la Strada ASI (Zona Industriale) che conducono sia al centro del Paese di Ceccano ed alla zona industriale che ai Comuni limitrofi di Giuliano di Roma, Patrica, Arnara e Frosinone.

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.

L'accesso sopralluogo presso i BENI (fabbricato e corte) , previa comunicazione alla Parte Esecutata a mezzo raccomandata A/R del 26.09.2025 NN° 20008745166-2 e 20008745165-1 ed al Creditore Precedente/Legale a mezzo PEC del 26.09.2025, è stato eseguito in data 09.10.2025 congiuntamente con il nominato Custode Avv.to LETIZIA CASALE . Sul posto era presente la parte Debitrice Esecutata nella persona della Sig. **** Omissis **** e la figlia **** Omissis **** .

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/A, piano TERRA

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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Parte Debitrice Esecutata risulta proprietaria della Piena Proprietà per diritti pari a 1/1 in forza di :
 -ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Frosinone - SENTENZA SIMULAZIONE ASSULTA DI VENDITA Rep. 747 del 08.06.2016 ,Trascritta con Formalità N° 869 del 22.05.2017 ed inerente l'Atto Notaio Annamaria ORTOLAN del 19.06.2007 Rep. N° 211302/9954 ;
 -ATTO NOTARILE di Divisione a Stralcio a rogito Notaio Seraschi Pio del 13.03.2002 Rep. N° 27841/7874 ,trascritto con Formalità N° 4524 del 06.04.2002 .

CONFINI

L'appartamento residenziale individuato al NCEU al Foglio 20 particella 558 sub. 2 confina con stessa proprietà a più lati , fabbricato Sub 5 p.la 558 del Foglio 20, distacco su strada Via Cirello II^ Traversa , salvo altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,90 mq	124,15 mq	1	124,15 mq	2,95 m	TERRA
Portico	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	2,95 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				127,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento a destinazione abitativa, contraddistinto dalla lettera "A" del civico n. 29 , si trova al piano Terra ed è servito da una scala indipendente che conduce ad un portico dal quale accedendo all'interno dell'appartamento, tramite porta di ingresso di tipologia "leggera (non blindata)", vi è un corridoio sul quale prospettano tutti i vani porte.

Tale appartamento, in definitiva, è dotato di tre camere da letto (di cui una usata a cantina/ripostiglio) , una cucina con dispensa , un corridoio, un bagno ed un portico (prospetto anteriore verso la strada comunale).

Mi è d'uopo mettere in evidenza che a tale appartamento risultano annessi anche : un magazzino/sottoscala posto al di sotto della scala esterna che conduce al piano Primo ; un portico con struttura in ferro ubicato nella parte retrostante ed un distaccato locale Garage delle dimensioni di circa mt 6,00 x 4,00 ed ivi realizzato sulla corte di pertinenza comune distinta con il Sub 6 (Vedasi grafici e Foto allegati).

Tali CORPI ACCESSORI non sono stati conteggiati ai fini del calcolo della suddetta Superficie Convenzionale



Complessiva in quanto realizzati senza titoli abilitativi edilizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/1993 al 19/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 558, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano TERRA
Dal 19/10/1993 al 13/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 558, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 312,46 Piano TERRA
Dal 13/03/2002 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 558, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 312,46 Piano TERRA
Dal 19/06/2007 al 08/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 558, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 312,46 Piano TERRA
Dal 08/06/2016 al 03/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 558, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 312,46 Piano TERRA

Allo stato attuale i titolari catastali corrispondono a quelli REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	20	558	2		A2	1	5,5 VANI	128 mq	312,46 €	TERRA	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dell'accesso sopralluogo si è riscontrata la NON corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzie delle Entrate (Catasto).
Pertanto, necessità l'aggiornamento della planimetria catastale (procedura DOCFA) per l'allineamento della stessa allo stato dei luoghi ed ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Ceccano.

PRECISAZIONI

L'attuale fabbricato di maggior consistenza composto dalle due unità immobiliari pignorate (Subb 2 e 3) è stato edificato in due fasi ben distinte ed in particolare :

- SUB 2 della p.lla 558 del foglio 20 : Appartamento abitativo che identifica il fabbricato originario costituito dal solo Piano TERRA ed edificato con Licenza Edilizia del 07.08.1968 ;
- SUB 3 della p.lla 558 del foglio 20 : Appartamento abitativo al piano PRIMO (sottotetto) realizzato a seguito di Modifica della Copertura e cambio di destinazione d'uso dagli assentiti Locali a Servizi ed il tutto in difformità della C.E. n° 1790 del 17.04.1985 .

PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita al piano terra si presenta abitata ma in SCADENTE stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Come si evince dalla consultazione dell'Elaborato Planimetrico del NCEU presentato in data 24.10.2001 il fabbricato di maggior consistenza si compone di N° 2 unità immobiliari abitative con corte pertinenziale ovvero di :

- Fg. 20 p.lla 558 SUB 2 : appartamento al p. terra con portico e scala esclusiva;
- Fg. 20 p.lla 558 SUB 3 : appartamento al p. primo con scala esterna esclusiva al p. terra ;
- Fg. 20 p.lla 558 SUB 6 : BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte) ai Subb 2 e 3 (per frazionamento dell'originaria corte Sub 1) .

In definitiva alle due unità immobiliari risulta annessa la corte distinta nel NCEU al Foglio 20 P.lla 558 SUB 6 -



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Mi è d'uopo mettere in evidenza, che l'attuale P.lla 558 di are 26,30 – Ente Urbano deriva con TIPO MAPPALE n. 1229/90 dalla fusione delle P.lle 558 di are 12,70 e la soppressa 182 di are 13,90 , per una superficie totale di are 26,60 che è stata poi rettificata ,con frazionamento del 24.4.2001, all'attuale superficie di are 26,30 .

La p.lla 558 di are 12,70 derivava dalla P.lla 182 che nell'anno 1988 è stata frazionata in :

-182/a = p.lla 182 di are 13,90 ;

-182/b = p.lla 558 di are 12,70 .

Pertanto , ne deriva che originariamente , ovvero dall'impianto meccanografico , la particella che ha originato il tutto è la 182 di are 26,60 (Vedasi Estratto e Visure NCT allegati) .

Dagli ARCHIVI COMUNALI/UFFICIO TECNICO del Comune di CECCANO, risulta che il terreno P.LLA 182 che ha originato il mappale n. 558 è gravato da USO CIVICO .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di maggior consistenza ad uso civile abitazione , costituito da due piani fuori terra, si presenta esternamente in normali condizioni di conservazione tenuto conto anche dell'epoca di costruzione che risale agli anni 1968 e poi ristrutturato nell'anno 1985 a seguire. Le caratteristiche di massima sono le seguenti :

- struttura portante verticale in muratura in pietra calcarea e ricorsi a mattoni con malta cementizia, cordoli di coronamento in c.c.a , solai in latero cemento gettati in opera, copertura a tetto in c.c.a. misto a laterizio con sovrastante manto di tegole anch'esse in laterizio, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate di colore bianco , scale con gradini in marmo , ringhiere dei balconi in ferro di colore marrone.

Il fabbricato è dotato di fossa Imhoff, come riferito da uno degli esecutati, che è ubicata nella particella confinante di proprietà del fratello degli esecutati ed utilizzata da entrambi i fabbricati che insistono nella particella 558 in quanto originariamente di una sola proprietà (padre).

In generale, il tutto , risulta in normale stato di manutenzione e conservazione e può essere definito di tipologia costruttiva " MEDIO ".

L'appartamento al piano TERRA , invece , risulta rifinito con i medesimi pavimenti e rivestimenti dell'epoca di realizzazione (anno 1968) dove i materiali impiegati e le rifiniture degli ambienti sono di ordinaria qualità ed a carattere economico-popolare e si trovano in uno stato generale scadente ad eccezione del vano cucina che è stato oggetto di recente manutenzione straordinaria.

I pavimenti sono in marmettoni di graniglia di scaglie di marmo ed in ceramica nel bagno, i rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina in maioliche smaltate, le pareti tinteggiate e con carta da parati , i soffitti intonacati e tinteggiati, le finestre con vetro semplice e persiane in legno così come anche le porte interne in legno tamburato di colore bianco, gli impianti tecnologici interni elettrico ed idraulico del tipo sottotraccia da rinnovare , acqua calda mediante boiler elettrico ed, infine , privo di riscaldamento ma con la presenza di un camino a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta abitato dalla parte Debitrice Esecutata nella persona del Sig.**** Omissis **** .



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1996 al 13/03/2002	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di Masi Vincenzo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	08/08/1996	33	526
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	08/01/1997	415	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2002 al 19/06/2007	**** Omissis ****	DIVISIONE A STRALCIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SERASCHI PIO	13/03/2002	27841	7874
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	06/04/2002	5967	4524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2007 al 08/06/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ORTOLAN ANNAMARIA	19/06/2007	211302	9954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	21/06/2007	18829	10543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 08/06/2016 al 03/01/2026	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - SIMULAZIONE ASSOLUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	08/06/2016	747	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	22/05/2017	7899	869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Mi è d'uopo mettere in evidenza che in merito alla suddetta Denuncia di Successione in morte di **** Omissis **** NON RISULTA TRASCritta ALCUNA ACCETTAZIONE D'EREDITA' .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 21/06/2007
Reg. gen. 18830 - Reg. part. 5556
Quota: 1/1
Importo: € 186.120,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.060,00
Rogante: NOTAIO ORTOLAN ANNA MARIA
Data: 19/06/2007



N° repertorio: 211303
N° raccolta: 9955

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 24/04/2006
Reg. gen. 8436 - Reg. part. 5614
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/04/2023
Reg. gen. 6903 - Reg. part. 4835
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 23/05/2025
Reg. gen. 9631 - Reg. part. 7729
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il BENE esecutato identificato nel NCT al Fg. 20 P.lla 558 (già p.lla 558 e p.lla 182) ricade , come si evince dai suddetti grafici , IN :
- 60% circa = Zona “ BR ” (Completamento in zone agricole – Art. 18) del vigente PRG , dove le zone BR sono di tipo rurale al cui interno l'edificazione è consentita nei lotti interclusi di completamento limitatamente ad una superficie utilizzabile non superiore a 1500 mq ai fini esclusivamente residenziali. E' definito lotto intercluso quell'appezzamento di terreno delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati e per i restanti lati di superficie destinata a strade, piazze ed altri spazi di uso pubblico :
Indice fondiario = 0,6 mc/mq ;



N° max di piani = 2

Altezza max = 7,5 ml

Distacco da confini : 5 ml o in aderenza ;

- 40% circa = Zona " E " (Agricola – Art. 29) del vigente PRG, dove nell'ambito della zona E lo svolgimento di qualsiasi attività sia finalizzato al miglioramento dell'efficienza aziendale . L'indice di utilizzazione fondiaria deve essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale . La superficie minima di intervento , Etcc.... ; Sono consentiti , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti . Mi è d'uopo mettere in evidenza, per completezza , che l'attuale P.lla 558 di are 26,30 – Ente Urbano deriva con TIPO MAPPALE n. 1229/90 dalla fusione delle P.lle 558 di are 12,70 e la soppressa 182 di are 13,90 , per una superficie totale di are 26,60 che è stata poi rettificata ,con frazionamento del 24.4.2001, all'attuale superficie di are 26,30 .

La p.lla 558 di are 12,70 derivava dalla P.lla 182 che nell'anno 1988 è stata frazionata in :

-182/a = p.lla 182 di are 13,90 ;

-182/b = p.lla 558 di are 12,70 .

Pertanto , ne deriva che originariamente , ovvero dall'impianto meccanografico , la particella che ha originato il tutto è la 182 di are 26,60 (Vedasi Estratto e Visure NCT allegati) .

Dagli ARCHIVI COMUNALI DI CECCANO, inoltre , risulta che il terreno P.LLA 182 è gravato da USO CIVICO .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI del 03.11.2025, HO acquisito le seguenti informazioni e titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di CECCANO e precisamente :

- NULLA OSTA per Esecuzione LAVORI EDILI del 07.08.1968 rilasciato a **** Omissis **** per la costruzione di un fabbricato di abitazione ;

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 1790 del 17.04.1985 - Pratica Edilizia N° 356/1984 rilasciata a **** Omissis **** per la Modifica della Copertura di un fabbricato in muratura. Autorizzazione del GENIO CIVILE di Frosinone Prot. N° 2938 del 19.03.1985 - POSIZ. N. 387/85 . I lavori autorizzati consistono nell'adeguamento del fabbricato alle norme sismiche dell'esistente piano terra e la modifica della Copertura di tipo a Mansarda e la realizzazione nel sottotetto di Locali destinati a SERVIZI con la prescrizione: << La presente C.E. viene rilasciata a condizione che il sottotetto di H max interna di mt 2.20 non sia adibito nè ad uffici , nè a civile abitazione e nè ad alcuna attività produttiva.

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.



Come già detto l'attuale fabbricato a duplice elevazione di cui è parte l'unità abitativa SUB 2 posta al piano Terra è stato costruito in due fasi ben distinte e precisamente :

- PIANO TERRA (Sub 2) , con Nulla Osta lavori Edili del 07.08.1968 ;
- PIANO PRIMO (Sub 3) , con C.E. N° 1790 del 17.04.1985 - Modifica della Copertura previo adeguamento alle norme sismiche del fabbricato (p. Terra).

Dalla verifica dei GRAFICI di Progetto allegati alla C.E. n. 1790/85 si riscontrano delle DIFFORMITA' meno importanti al p. Terra (Sub 2) ma rilevanti al p. PRIMO o Sottotetto (Sub 3) che verranno affrontati successivamente - Bene N° 2 .

Ed in particolare , per quanto attiene al PIANO TERRA si ha : il mancato adeguamento alle norme sismiche ovvero dei muri portanti mediante anche la realizzazione di nuovi ; apertura di un vano porta/arco tra la cucina ed attigua camera/dispensa; realizzazione senza titoli edilizi di un magazzino al di sotto della scala esterna in c.a. che conduce al piano primo e di un distaccato locale garage .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano oneri condominiali.

Invece, dagli ARCHIVI COMUNALI del Comune di CECCANO risulta che il terreno P.LLA 182 che ha originato il mappale n. 558 è gravato da USO CIVICO .

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/B, piano PRIMO

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Parte Debitrice Esecutata risulta proprietaria della Piena Proprietà per diritti pari a 1/1 in forza di :
-ATTO NOTARILE di Divisione a Stralcio a rogito Notaio Seraschi Pio del 13.03.2002 Rep. N° 27841/7874 ,trascritto con Formalità N° 4524 del 06.04.2002 ;
- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Annamaria ORTOLAN del 19.06.2007 Rep. N° 211302/9954 trascritto il 21.06.2007 alla formalità n° 10543 , dove la Parte Debitrice Esecutata ha venduto la quota di 1/2 ciascuno a #Favata Antonella## ;
-ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Frosinone - SENTENZA SIMULAZIONE ASSOLUTA DI VENDITA Rep. 747 del 08.06.2016 , ANNOTAZIONE Trascritta con Formalità N° 869 del 22.05.2017 (Presentazione N° 51) ed inerente il suddetto Atto Notaio Annamaria ORTOLAN del 19.06.2007 Rep. N° 211302/9954 .

E' DA NOTARE , POI , che in tale data (22.05.2017) da potere di **** Omissis ****, risultano anche:
- Atto GIUDIZIARIO-Verbale di separazione consensuale con assegnazione Beni del 21.03.2003 Rep. N° 157 emesso dal Tribunale di Frosinone e Trascritto con Formalità N° 6159 del 22.05.2017 (Presentazione N° 49) una Parte Debitrice Esecutata e precisamente il Sig.**** Omissis **** assegnava e trasferiva alla propria figlia non esecutata #MASI MARTA nata a Alatri il 23.07.1989## tutti i diritti a lui spettanti pari ad 1/2 sui beni in Ceccano alla Via Cirello II^ Traversa in catasto al Fg. 20 n. 558 sub 3 e 558 sub 6;
- PROVVIDEMTO di ASSEGNAZIONE del DIRITTO DI USO ED ABITAZIONE alla moglie non esecutata **** Omissis **** con Verbale di Separazione consensuale del 21.03.2003 Rep. N° 157 emesso dal Tribunale di Frosinone e trascritto con Formalità N° 6158 del 22.05.2017 (Presentazione N° 48).

CONFINI

L'unità immobiliare al p. PRIMO (sottotetto) al NCEU al Foglio 20 particella 558 sub. 3 confina con stessa proprietà a più lati , fabbricato Sub 5 p.la 558 del Foglio 20, distacco su strada Via Cirello II^ Traversa , salvo altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	116,60 mq	136,80 mq	1	136,80 mq	2,95 m	PRIMO
Balcone scoperto e Scala	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	T-1°
Totale superficie convenzionale:				138,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare de quo , attualmente adibita ad appartamento ad uso residenziale, contraddistinta dalla lettera "B" del civico n. 29 , si trova al piano PRIMO ed è servita da una scala indipendente che si diparte dal piano terra fino al pianerottolo di arrivo al piano , dove - tramite porta di ingresso di tipologia "leggera (non blindata)"- si accede ad un corridoio sul quale prospettano tutti i vani porte.

Tale appartamento, in definitiva, è dotato di due camere da letto , una cucina , un sogg./pranzo , un corridoio, un bagno, un ripostiglio e tre balconi.

Mi è d'uopo mettere in evidenza che nel CALCOLO della suddetta SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA , non si è tenuto conto nè dell'attuale destinazione ad uso residenziale/abitativa , bensì di quella assentita dai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di CECCANO ovvero a LOCALI A SERVIZI (Superficie NON residenziale), nè dei N° 3 balconi anch'essi non autorizzati (abusivi).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/1993 al 19/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 558, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Rendita € 335,70 Piano T-1°
Dal 19/10/1993 al 13/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 558, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Rendita € 335,70 Piano T- 1°
Dal 13/03/2002 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 558, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Rendita € 335,70 Piano T-1°
Dal 19/06/2007 al 08/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 558, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 335,70 Piano T- 1°
Dal 08/06/2016 al 03/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 558, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 335,70 Piano T- 1°



Allo stato attuale i titolari catastali corrispondono a quelli reali NON tenendo conto del Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei Beni del 21.03.2003 rep. 157 del Tribunale di Frosinone trascritto con Formalità NN.6158 e 6159 del 22.05.2017.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	558	3		A2	2	5,0 VANI	142 mq	335,7 €	T- 1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dell'accesso sopralluogo si è riscontrata la NON corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi , la planimetria e la categoria catastale presente in atti presso l'Agenzie delle Entrate (Catasto).
Pertanto, necessità l'aggiornamento della planimetria catastale (procedura DOCFA) per l'allineamento della stessa allo stato dei luoghi ed ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Ceccano.
Infatti, la destinazione urbanistica assentita dall'ultimo titolo abilitativo edilizio ossia la C.E. n° 1790/95 è a LOCALI destinati a SERVIZI ovvero riconducibile alla categoria " C/2 " (soffitte, magazzini, depositi, ecc.) anzichè all'attuale categoria " A/2 " (Abitazione di tipo civile) .
Infine, oltre al cambio di destinazione d'uso da Locali Servizi ad ABITAZIONE si ha : diversa distribuzione dei vani interni ; modifica dei prospetti mediante la realizzazione di balconi nei vari prospetti e variazione dei vani finestroni; variazione dell'altezza interna del sottotetto Hmax mt 2,20 ;

PRECISAZIONI

L'attuale fabbricato di maggior consistenza composto dalle due unità immobiliari pignorate (Subb 2 e 3) è stato edificato in due fasi ben distinte ed in particolare :
- SUB 2 della p.lla 558 del foglio 20 : Appartamento abitativo che identifica il fabbricato originario costituito dal solo Piano TERRA ed edificato con Licenza Edilizia del 07.08.1968 ;
- SUB 3 della p.lla 558 del foglio 20 : Appartamento abitativo al piano PRIMO realizzato a seguito di Modifica e cambio di destinazione d'uso della Copertura (sottotetto/soffitta) con realizzazione di un abitazione anzichè di Locali a Servizi ed il tutto in difformità della C.E. n° 1790 del 17.04.1985.
INFINE, per completezza devo aggiungere che nei LOCALI A SERVIZI (sottotetto) adibito ad appartamento abitativo è presente altresì una COLONIA FELINA a nome di **** Omissis **** ed il tutto come da VERBALE DI ISPEZIONE dell'ASL di Frosinone del 28.09.2023 .



PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare de quo ubicata al piano PRIMO si presenta ad uso civile abitazione , abitato ed in BUONO stato di manutenzione e conservazione anche se la destinazione urbanistica assentita dai titoli edilizi e a LOCALI da destinare a SERVIZI .

I pavimenti ed in generale le piastrelle del bagno e della cucina sono in buone condizioni, gli impianti elettrico e idrico funzionanti anche se non state fornite certificazioni ed infine dotato di impianto termico funzionante alimentato da una stufa a pellet e radiatori in alluminio di colore bianco per la trasmissione del calore nei vani.

PARTI COMUNI

Come si evince dalla consultazione dell'Elaborato Planimetrico del NCEU presentato in data 24.10.2001 il fabbricato di maggior consistenza si compone di N° 2 unità immobiliari abitative con corte pertinenziale comune ovvero di :

- Fg. 20 p.lla 558 SUB 2 : appartamento al p. terra con portico e scala esclusiva;
- Fg. 20 p.lla 558 SUB 3 : appartamento al p. primo con scala esterna esclusiva al p. terra ;
- Fg. 20 p.lla 558 SUB 6 : BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte) ai Subb 2 e 3 (per frazionamento dell'originaria corte sub1).

In definitiva alle due unità immobiliari risulta annessa la corte distinta nel NCEU al Foglio 20 P.lla 558 SUB 6 - B.C.N.C. a seguito di Divisione a stralcio con Rogito Notaio Seraschi Pio del 13.03.2002 Rep. N° 27841 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'attuale P.lla 558 di are 26,30 – Ente Urbano deriva con TIPO MAPPALE n. 1229/90 dalla fusione delle P.lle 558 di are 12,70 e la soppressa 182 di are 13,90 , per una superficie totale di are 26,60 che è stata poi rettificata ,con frazionamento del 24.4.2001, all'attuale superficie di are 26,30 .

La p.lla 558 di are 12,70 derivava dalla P.lla 182 che nell'anno 1988 è stata frazionata in :

-182/a = p.lla 182 di are 13,90 ;

-182/b = p.lla 558 di are 12,70 .

Pertanto , ne deriva che originariamente , ovvero dall'impianto meccanografico , la particella che ha generato il tutto è la n. 182 di are 26,60 (Vedasi Estratto e Visure NCT allegati) .

Dagli ARCHIVI COMUNALI/UFFICIO TECNICO del Comune di CECCANO è risultato che l'originario terreno P.LLA 182 è gravato da USO CIVICO .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di maggior consistenza ad uso civile abitazione , costituito da due piani fuori terra, si presenta esternamente in normali condizioni di conservazione tenuto conto anche dell'epoca di costruzione che risale agli anni 1968 e poi ristrutturato a partire dall'anno 1985 a seguire. Le caratteristiche di massima sono le



seguenti :

- struttura portante verticale in muratura in pietra calcarea e ricorsi a mattoni con malta cementizia, cordoli di coronamento in c.c.a , solai in latero cemento gettati in opera, copertura a tetto in c.c.a. misto a laterizio con sovrastante manto di tegole anch'esse in laterizio, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate di colore bianco , scale con gradini in marmo , ringhiere dei balconi in ferro di colore marrone. Il fabbricato è dotato di fossa Imhoff, come riferito da uno degli esecutati, che risulta ubicata nella particella confinante di proprietà del fratello degli esecutati ed utilizzata da entrambi i fabbricati che insistono nella particella 558 in quanto originariamente di una sola proprietà (padre).In generale, il tutto - che risulta in normale stato di manutenzione e conservazione - può essere definito di tipologia costruttiva " MEDIO ".

L'unità immobiliare de quo , identificata con il sub. 3 ed attualmente adibita ad abitazione , presenta gli ambienti con le seguenti caratteristiche e materiali : pavimento in marmette di cemento e scaglie di marmo ad esclusione del bagno e dei balconi in ceramica, rivestimenti della cucina e del bagno in maioliche smaltate, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, dotazione dei servizi essenziali di energie elettrica, termica, idrica e gas del tipo sottotraccia, finestre e persiane in legno così come anche le porte interne.

Internamente l'altezza degli ambienti, misurata sull'intradosso del solaio di copertura, è variabile da un valore minimo sulle pareti esterne del fabbricato di mt. 2,45 (linea di gronda) alla massima di mt. 3,55 (linea di colmo) , escluso l'ingresso e il disimpegno che hanno l'altezza interna utile media pari a 2,95 mt in quanto è presente un elemento orizzontale (solaio) di separazione con la copertura.

In generale l'unità immobiliare , che ha accesso indipendente dal p. Terra a mezzo di una scala esterna in c.a. rivestita con gradini in marmo e ringhiera in ferro, si presenta in BUONO stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato da **** Omissis **** ovvero di uno dei due Esecutati.

PER COMPLETEZZA, devo aggiungere che da visure ipo-catastali si evince che, a seguito della separazione consensuale con il proprio coniuge, l'esecutato **** Omissis **** ha assegnato la sua quota pari a 1/2 alla figlia **** Omissis **** i beni immobili siti in Ceccano alla Via Cirello II^ Traversa nel NCEU al Foglio 20 P.la 558 Sub 3 e Sub 6.

Sulla medesima quota pari a 1/2 grava anche il diritto di USO ed ABITAZIONE della casa a favore dell'ex coniuge **** Omissis ****.

Tale ispezione ipotecaria telematica e la ricerca di formalità ha evidenziato che le trascrizioni del provvedimento di Separazione consensuale con assegnazione dei beni alla figlia ed il diritto alla moglie di uso ed abitazione sono del 22.05.2017 ovvero di data antecedente alle Note di trascrizione dei pignoramenti a favore del Creditore procedente OLYMPIA SPV S.R.L. del 03.04.2023 e del 23.05.2025.

Nel caso in questione, mi è d'uopo far osservare che , PER I TITOLI ABILITATI EDILIZI RILASCIATI DAL COMUNE DI CECCANO, L'APPARTAMENTO DI CHE TRATTASI NON HA I REQUISITI DI ABITAZIONE IN QUANTO TRATTASI DI " Locali destinati a SERVIZI di altezza Max di mt 2,20 " .

Comunque, stimo il valore locativo del bene pignorato a " LOCALI A SERVIZI " per la quota pari a 1/2 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****.

INFINE, devo aggiungere che nei LOCALI A SERVIZI (sottotetto) allo stato attuale adibito ad appartamento abitativo, è presente anche una COLONIA FELINA a nome di **** Omissis **** così come da VERBALE DI ISPEZIONE dell'ASL di Frosinone del 28.09.2023 .

Il valore locativo del bene pignorato a " LOCALI A SERVIZI " per la quota pari a 1/2 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, considerata la superficie utile del bene pari a mq. 116,60 a cui si sommano mq. 1,20 della superficie ragguagliata del balcone/scala esterna, si HA una superficie di locazione pari a mq. 117,80.



Applicando un valore di locazione per Magazzini/Depositi pari a 2,60 €/mq/mese ottenuto quale media dei valori di locazione pubblicati sulla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) e dal Borsino delle agenzie immobiliari di zona, SI HA per moltiplicazione un valore mensile di locazione pari a 117,80 (mq) * 2,60 (€/mq/m) = €. 306,28 ed in cifra tonda €/mese 310,00 per l'intero bene .
Ne deriva, quindi, per la quota di proprietà pari a 1/2 un Canone di Locazione Mensile pari a €/mese 155,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1996 al 13/03/2002	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di Masi Vincenzo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	08/08/1996	33	526
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	08/01/1997	415	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2002 al 19/06/2007	**** Omissis ****	DIVISIONE A STRALCIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SERASCHI PIO	13/03/2002	27841	7874
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	06/04/2002	5967	4524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2007 al 08/06/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ORTOLAN ANNAMARIA	19/06/2007	211302	9954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		CC.RR.II. DI FROSINONE	21/06/2007	18829	10543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2016 al 22/05/2017	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - SIMULAZIONE ASSOLUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	08/06/2016	747	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	22/05/2017	7899	869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2017 al 10/01/2026	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE GODIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	21/03/2003	157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	22/05/2017	7896	6158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2017 al 10/01/2026	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	21/03/2003	157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	22/05/2017	7897	6159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Mi è d'uopo mettere in evidenza che in merito alla suddetta Denuncia di Successione in morte di **** Omissis **** NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE D'EREDITA'.

L'attenta disamina della Relazione Notarile in procedura mostra/certifica che :

a : **** Omissis ****, la quota di 1/2 ciascuno degli immobili pignorati era pervenuta:

- in parte per giusta denuncia di successione in morte di Masi Vincenzo registrata a Frosinone il 08/08/1996 al Numero di repertorio 33/526, trascritta il 08/01/1997 ai NN. 415/401 devoluta per legge;
- in parte per per atto di divisione a stralcio del 13/03/2002, Notaio SERASCHI PIO Sede CECCANO (FR), rep. 27841, trascritto il 06/04/2002 nn. 5967/4524 con cui si scioglieva la comunione con **** Omissis ****.

SUCCESSIVAMENTE :

Con atto del 19/06/2007, Notaio ORTOLAN ANNAMARIA Sede FROSINONE, rep. 211302 trascritto il 21/06/2007 nn. 18829/10543 gli esecutati **** Omissis **** hanno venduto la quota di 1/2 ciascuno degli immobili pignorati a **** Omissis ****, nata a Palermo il 12/01/1967 codice fiscale FVT NNI 67A52 G273U.

N.B. A margine risulta:

- ANNOTAZIONE NN. 7899/869 DEL 22/05/2017 derivante da atto di simulazione assoluta del 08/06/2016 emesso da TRIBUNALE Sede FROSINONE, rep. 747.

ULTERIORMENTE, nella relazione de quo si afferma e si SEGNALE che :

* Verbale di separazione consensuale del 21/03/2003 Numero di repertorio 157 TRIBUNALE FROSINONE trascritto il 22/05/2017 nn. 7897/6159 in cui la quota di 1/2 dell'immobile in Ceccano foglio 20, p.la 558 sub 3 veniva assegnata a **** Omissis ****, da potere di **** Omissis ****.

Nel Quadro "D " si precisa che su gli immobili grava il diritto di godimento a favore dell'ex moglie**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 21/06/2007
Reg. gen. 18830 - Reg. part. 5556
Quota: 1/1
Importo: € 186.120,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.060,00
Rogante: NOTAIO ORTOLAN ANNA MARIA
Data: 19/06/2007
N° repertorio: 211303
N° raccolta: 9955

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 24/04/2006
Reg. gen. 8436 - Reg. part. 5614
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ASSEGNAZIONE GODIMENTO CASA CONIUGALE**
Trascritto a FROSINONE il 22/05/2017
Reg. gen. 7896 - Reg. part. 6158
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Anche sulla corte comune - B.C.N.C. al Foglio 20 p.lla 558 sub 6
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/04/2023
Reg. gen. 6903 - Reg. part. 4835
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 23/05/2025
Reg. gen. 9631 - Reg. part. 7729
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

Il BENE esecutato identificato nel NCT al Fg. 20 P.lla 558 (già p.lla 558 e p.lla 182)

ricade , come si evince dai suddetti grafici , IN :

- 60% circa = Zona “ BR ” (Completamento in zone agricole – Art. 18) del vigente PRG ,
dove le zone BR sono di tipo rurale al cui interno l'edificazione è consentita nei lotti interclusi
di completamento limitatamente ad una superficie utilizzabile non superiore a 1500 mq ai fini
esclusivamente residenziali. E' definito lotto intercluso quell'appezzamento di terreno delimitato,
per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati e per i restanti lati di
superficie destinata a strade, piazze ed altri spazi di uso pubblico :

Indice fondiario = 0,6 mc/mq ;

N° max di piani = 2

Altezza max = 7,5 ml

Distacco da confini : 5 ml o in aderenza ;

- 40% circa = Zona “ E ” (Agricola – Art. 29) del vigente PRG, dove nell'ambito della
zona E lo svolgimento di qualsiasi attività sia finalizzato al miglioramento dell'efficienza
aziendale . L'indice di utilizzazione fondiaria deve essere contenuto nella misura massima di
0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale . La superficie
minima di intervento , Etcc.... ; Sono consentiti , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria
e straordinaria, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti .
Mi è d'uopo mettere in evidenza, per completezza , che l'attuale P.lla 558 di are 26,30 – Ente
Urbano deriva con TIPO MAPPALE n. 1229/90 dalla fusione delle P.lle 558 di are 12,70 e la
soppressa 182 di are 13,90 , per una superficie totale di are 26,60 che è stata poi rettificata ,con
frazionamento del 24.4.2001, all'attuale superficie di are 26,30 .

La p.lla 558 di are 12,70 derivava dalla P.lla 182 che nell'anno 1988 è stata frazionata in :

-182/a = p.lla 182 di are 13,90 ;

-182/b = p.lla 558 di are 12,70 .

Pertanto , ne deriva che originariamente , ovvero dall'impianto meccanografico , la particella che
ha generato il tutto è la n. 182 di are 26,60 (Vedasi Estratto e Visure NCT allegati) .

Dagli ARCHIVI COMUNALI DI CECCANO risulta che il terreno P.LLA 182 è gravato da USO CIVICO .

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI del 03.11.2025, HO acquisito le seguenti informazioni e titoli
abilitativi rilasciati dal Comune di CECCANO e precisamente :

- NULLA OSTA per Esecuzione LAVORI EDILI del 07.08.1968 rilasciato a **** Omissis **** per la costruzione di
un fabbricato di abitazione ;

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 1790 del 17.04.1985 - Pratica Edilizia N° 356/1984 rilasciata a **** Omissis ****
per la Modifica della Copertura di un fabbricato in muratura. Autorizzazione del GENIO CIVILE di Frosinone
Prot. N° 2938 del 19.03.1985 - POSIZ. N. 387/85 . I lavori autorizzati consistevano nell'adeguamento del
fabbricato alle norme sismiche dell'esistente piano terra e la modifica della Copertura di tipo a tetto e la
realizzazione nel sottotetto di Locali destinati a SERVIZI con la prescrizione: << La presente C.E. viene rilasciata
a condizione che il sottotetto di H max interna di mt 2.20 non sia adibito nè ad uffici , nè a civile abitazione e nè
ad alcuna attività produttiva.



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.

Come già detto l'attuale fabbricato a duplice elevazione di cui è parte l'unità abitativa SUB 3 posta al piano PRIMO è stato costruito in due fasi ben distinte e precisamente :

- PIANO TERRA (Sub 2) , con Nulla Osta lavori Edili del 07.08.1968 ;

- PIANO PRIMO (Sub 3) , con C.E. N° 1790 del 17.04.1985 - Modifica della Copertura previo adeguamento alle norme sismiche del fabbricato (p. Terra).

Dalla verifica dei GRAFICI di Progetto allegati alla C.E. n. 1790/85 si riscontrano delle DIFFORMITA' meno importanti al p. Terra (Sub 2) ma rilevanti al piano PRIMO o Sottotetto (Sub 3) come di seguito riportati.

Ed in particolare , per quanto attiene al bene de quo sito al PIANO PRIMO (Sub 3) si ha :

-Cambio di destinazione d'uso da Locali a Servizi ad Abitazione;

-Diversa distribuzione degli spazi interni ;

-Modifica dei prospetti mediante la realizzazione di balconi;

-Variazione dei vani finestre/finestroni;

-Variazione dell'altezza interna del sottotetto di Altezza max di mt 2,20.

Le dianzi diffomità ed in particolare il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da locale a Servizi ad uso Civile Abitazione, tenuto conto della Zona "BR" di PRG in cui ricade il fabbricato de quo, NON E' CONSENTITO e pertanto va ripristinata la destinazione d'uso assentita dai titoli abilitativi edilizi richiamati.

Infatti, tale abuso NON può essere sanato tramite condono edilizio (art. 46 comma 5° del DPR 380/01 e art. 40 comma 6° della L. 47/85) in quanto : Le ragioni del credito sono successive alla data del 02 Ottobre 2003 (data di riferimento dell'ultimo Condono Edilizio L. 326/2003) ; L'Assenza della Doppia Conformità alle normative urbanistiche (sia al momento della costruzione, sia a quelle attuali).

Per quanto attiene le altre diffomità quali le variazioni dei vani finestre, modifica dei balconi / prospetti , altezza interna, ecc. necessita presentare una SCIA IN SANATORIA concernente anche i lavori edili per il ripristino dello stato dei luoghi a quanto assentito dall'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Ceccano ovvero C.E. n° 1790 del 17.04.1985 (posa in opera di controsoffitto interno per Hmax 2,20, demolizione delle tramezzature interne, adeguamento dei balconi e dei prospetti, ecc.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano oneri condominiali.

Invece, dagli ARCHIVI COMUNALI del Comune di CECCANO risulta che il terreno P.LLA 182 che ha originato il mappale n. 558 è gravato da USO CIVICO .



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.

Per lo stato dei luoghi, la situazione urbanistica ed i diritti vantati, ritengo ragionevole e conveniente per la procedura, e salvo diverso parere della S.V.I., FORMARE N° 2 distinti e separati LOTTI DI VENDITA.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/A, piano TERRA
Il bene immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento ad uso residenziale sito al piano terra (p. T), facente parte di uno stabile di maggior consistenza a duplice elevazione con annessa corte pertinenziale comune ed il tutto avente accesso pedonale e carrabile dal civico n. 29 di Via Cirello II^ Traversa. La zona si trova nella parte bassa e periferica del Comune di CECCANO alla Località PEZZE D'ISCHIA, a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali costituiti maggiormente da fabbricati unifamiliari e di recente anche commerciali principalmente lungo la Strada SS. 156 dei Monti Lepini e precisamente nel tratto che incrocia la Strada ASI (Zona Industriale) che conducono sia al centro del Paese di Ceccano ed alla zona industriale che ai Comuni limitrofi di Giuliano di Roma, Patrica, Arnara e Frosinone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 558, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 83.135,00

La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca del Valore medio del bene, il sottoscritto si è avvalso dai dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare e dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare quali l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Gruppo Tecnocasa e Borsino Immobiliare.

L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " SEMIPERIFERICA " del Comune di CECCANO, dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Normale/Usato, riferiti all'anno 2025 - 1° Sem., oscillano da un minimo di €uro/mq 499,00 ad un massimo di €uro/mq 1.095,00.

Da ciò ed in considerazione che il bene pignorato si trova in SCADENTE stato di conservazione e manutenzione e che il fabbricato di cui è parte può essere definito di Tipologia Edilizia " MEDIO ", ritengo equo adottare un prezzo unitario di mercato riconducibile ai valori minimi di €uro/mq 650,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/A, piano TERRA	127,90 mq	650,00 €/mq	€ 83.135,00	100,00%	€ 83.135,00
Valore di stima:					€ 83.135,00

Valore di stima: € 83.135,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 73.135,00

Come suddetto l'attuale fabbricato a duplice elevazione di cui è parte l'unità abitativa SUB 2 posta al piano Terra è stato costruito in due fasi ben distinte e precisamente :

- PIANO TERRA (Sub 2) , con Nulla Osta lavori Edili del 07.08.1968 ;
- PIANO PRIMO (Sub 3) , con C.E. N° 1790 del 17.04.1985 - Modifica della Copertura previo adeguamento alle norme sismiche del fabbricato (p. Terra).

Dalla verifica dei GRAFICI di Progetto allegati alla C.E. n. 1790/85 si riscontrano delle DIFFORMITA' meno importanti al p. Terra (Sub 2) ma rilevanti al p. PRIMO o Sottotetto (Sub 3) che verranno affrontati nel paragrafo successivo - Bene N° 2 .

Ed in particolare , per quanto attiene al bene de quo sito al PIANO TERRA (Sub 2) si ha : il mancato adeguamento alle norme sismiche ovvero dei muri portanti mediante anche la realizzazione di nuovi ; apertura di un vano porta/arco tra la cucina ed attigua camera/dispensa; realizzazione di un magazzino al di sotto della scala esterna in c.a. che conduce al piano primo e di un distaccato locale garage.

Tale costi in linea di massima si possono stimare in €uro 10.000,00 .

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/B, piano PRIMO
Il bene immobile oggetto di esecuzione consiste in una SOFFITTA destinata ad uso " Locali a SERVIZI " sita al piano PRIMO (sottotetto) , avente accesso indipendente dal piano terra a mezzo di una scala esterna e facente parte di uno stabile di maggior consistenza a duplice elevazione con annessa corte pertinenziale comune . Ha accesso pedonale e carrabile dal civico n. 29 di Via Cirello II^ Traversa a mezzo della corte comune Sub 6. La zona si trova nella parte bassa e periferica del Comune di CECCANO alla Località PEZZE D'ISCHIA, a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali costituiti maggiormente da fabbricati unifamiliari e di recente anche commerciali principalmente lungo



la Strada SS.156 dei Monti Lepini e precisamente nel tratto che incrocia la Strada ASI (Zona Industriale) che conducono sia al centro del Paese di Ceccano ed alla zona industriale che ai Comuni limitrofi di Giuliano di Roma, Patrica, Arnara e Frosinone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 558, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.100,00

La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca del Valore medio del bene , il sottoscritto si è avvalso dai dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare e dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare quali l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Gruppo Tecnocasa e Borsino Immobiliare .

L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " SEMIPERIFERICA " del Comune di CECCANO , dove i valori di riferimento per MAGAZZINI/SOFFITTE nello stato conservativo Normale/Usato, riferiti all'anno 2025 - 1° Sem., oscillano da un minimo di €/mq 213,00 ad un massimo di €/mq 570,00.

Da ciò ed in considerazione che il bene pignorato a destinazione LOCALI A SERVIZI (sottotetto) si trova in buono stato di conservazione e manutenzione e che il fabbricato di cui è parte può essere definito di Tipologia Edilizia " MEDIO " ritengo equo adottare un prezzo unitario di mercato riconducibile ai valori medi di €/mq 450,00.

Al determinato Valore Complessivo, nell'ipotesi di efficacia/legittimità del **** Omissis ****, bisogna defalcare il relativo valore che ,come ben noto, si basa sul valore del bene (nel nostro caso pari ad 1/2) e sull'età del titolare del diritto (anni da 61 a 63) utilizzando delle Tabelle Ministeriali che applicano dei coefficienti che diminuiscono con l'età/durata (Tabella dei Diritti di Usufrutto).

Dall'applicazione di tale Tabella al Valore della Piena Proprietà, infine ,si determinerà sia il Valore dell'Usufrutto/abitazione riconducibile alla procedura che il Valore della Nuda Proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Soffitta Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/B, piano PRIMO	138,00 mq	450,00 €/mq	€ 62.100,00	100,00%	€ 62.100,00
Valore di stima:					€ 62.100,00

Valore di stima: € 62.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30.000,00	€



Valore finale di stima: € 32.100,00

Dalla verifica dei GRAFICI di Progetto allegati alla C.E. n. 1790/85 si riscontrano delle DIFFORMITA' meno importanti al p. Terra (Sub 2) ma rilevanti al piano PRIMO o Sottotetto (Sub 3) di che trattasi, come di seguito riportati.

Ed in particolare , per quanto attiene al PIANO PRIMO (Sub 3) si ha :

- Cambio di destinazione d'uso da Locali a Servizi ad Abitazione;
- Diversa distribuzione degli spazi interni ;
- Modifica dei prospetti mediante la realizzazione di balconi;
- Variazione dei vani finestre/finestroni;
- Variazione dell'altezza interna del sottotetto di Altezza max di mt 2,20.

Le dianzi diffomità ed in particolare il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da locale a Servizi ad uso Civile Abitazione, tenuto conto della Zona "BR" di PRG in cui ricade il fabbricato de quo, NON E' CONSENTITO e pertanto va ripristinata la destinazione d'uso assentita dai titoli abilitativi edilizi richiamati.

Infatti, tale abuso NON può essere sanato tramite condono edilizio (art. 46 comma 5° del DPR 380/01 e art. 40 comma 6° della L. 47/85) in quanto : Le ragioni del credito sono successive alla data del 02 Ottobre 2003 (data di riferimento dell'ultimo Condono Edilizio L. 326/2003) ; L'Assenza della Doppia Conformità alle normative urbanistiche (sia al momento della costruzione, sia a quelle attuali).

Per quanto attiene le altre diffomità quali le variazioni dei vani finestre, modifica dei balconi / prospetti , altezza interna, ecc. necessita presentare una SCIA IN SANATORIA concernente anche i lavori edili per il ripristino dello stato dei luoghi a quanto assentito dall'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Ceccano ovvero C.E. n° 1790 del 17.04.1985 (posa in opera di controsoffitto interno per Hmax 2,20, demolizione delle tramezzature interne, adeguamento dei balconi e dei prospetti, ecc.).

Tale costi in linea di massima si possono stimare in Euro 30.000,00.

+++++

Al determinato Valore FINALE DI STIMA pari a 32.100,00, nell'ipotesi di efficacia/legittimità del **** Omissis ****, bisogna defalcare tale valore che ,come ben noto, si basa sul valore del bene (nel nostro caso pari ad 1/2) e sull'età del titolare del diritto (anni da 61 a 63) utilizzando delle Tabelle Ministeriali che applicano dei coefficienti che diminuiscono con l'età/durata (Tabella di Usufrutto).

Dall'applicazione di tale Tabella al Valore della Piena Proprietà , infine , si determinerà sia il Valore dell'Usufrutto/abitazione che il Valore della Nuda Proprietà.

In definitiva si ha :

- Valore proprietà pari ad 1/2 in capo a **** Omissis **** = Euro 16.050,00 (32.100,00 / 2) ;
- Età del Diritto di abitazione/usufrutto **** Omissis **** = da 61 a 63 anni ;
- Tasso di interesse legale = 2,50 % ;
- Coefficiente moltiplicatore = 22 .

NE DERIVA :

- VALORE DELL'USUFRUTTO/ABITAZIONE/USO = Euro 8.827,50
- VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' = Euro 7.222,50.

Pertanto, il VALORE FINALE DI STIMA , defalcato il diritto di uso/abitazione/usufrutto sulla quota di un 1/2, è pari a Euro 23.272,50 (€. 32.100,00 - €. 8.827,50) .

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

DA TUTTO QUANTO ESPOSTO NEI PUNTI PRECEDENTI , infine , RITENGO OPPORTUNO EVIDENZIARLE le seguenti questioni :



- 1) NON CONTINUITA' delle Trascrizioni per assenza di presentazione di Accettazione Tacita a seguito di Dichiarazione di Successione in morte del padre **** Omissis **** ;
- 2) NON CORRISPONDENZA Catastale tra lo stato dei luoghi , titoli edilizi e le planimetrie catastali in atti ed in particolare : SUB 2 (p. T)= diversa distribuzione dei vani interni ; SUB 3 (p. 1°) = cambio di destinazione d'uso da locali servizi ad abitazione, variazione dei prospetti, dell'altezza interna e diversa distribuzione dei vani interni ;
- 3) NON CONFORMITA' Urbanistica dello stato dei luoghi ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Ceccano ed in particolare : SUB 2 (p. T) = mancato adeguamento sismico e realizzazione dei locali sottoscala e distaccato garage in assenza di titoli edilizi ; SUB 3 (p. 1°) = cambio di destinazione d'uso da Locali a Servizi(sottotetto) ad uso residenziale/abitazione, variazione dei prospetti (vani finestre e balconi), variazione dell'altezza interna (Hmax consentita mt 2,20), diversa distribuzione dei vani interni ;
- 4) STATO DI OCCUPAZIONE del Bene N° 2 nel NCEU al Fg. 20 P.lla 558 Sub 3= Tale bene allo stato attuale adibito ad uso civile abitazione è abitato da : **** Omissis **** ovvero di uno dei due eseguiti e **** Omissis **** sempre del Masi Mario##;
- 5) ASSENZA DEI REQUISITI DI ABITAZIONE del Bene N° 2 nel NCEU al Fg. 20 P.lla 558 Sub 3 (p. 1°) = Tale appartamento,allo stato attuale adibito ad uso civile abitazione , NON HA i requisiti di abitazione in quanto destinato urbanisticamente , secondo i titoli edilizi, a LOCALI a Servizi con altezza interna Max 2,20;
- 6) EFFICACIA/LEGITTIMITA - Bene N° 2 (Sub 3) del Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione dei Beni del 21.03.2003 trascritto il 22.05.2017 alle formalità : N° 6158 **** Omissis **** ; N° 6159 **** Omissis **** ;
- 7) VALORE DELL'USUFRUTTO/ABITAZIONE/USO - Bene N° 2 al Fg. 20 P.lla 558 Sub 3 (p. 1°) nel caso di EFFICACIA/LEGITTIMITA del punto 6) = Necessità di defalcare al VALORE DI STIMA FINALE di €. 32.100,00 il VALORE DELL'USUFRUTTO/ABITAZIONE/USO a favore di **** Omissis **** determinato in €. 8.827,50 e , quindi , per un definito VALORE DI STIMA FINALE pari a Euro 23.272,50 .

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 14/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Emilia Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVOCAZIONE ALLE PARTI (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO CTU-CUSTODE (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTO NCT - FOGLIO 20 (Aggiornamento al 10/01/2026)



- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - NCEU - FG. 20 P.LLA 558 SUB 2 (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - NCEU - FG. 20 P.LLA 558 SUB 3 (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - NCEU - ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - FG. 20 P.LLA 558 SUB 2 (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - FG. 20 P.LLA 558 SUB 3 (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - PIANTE SUBB 2 E 3 - STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - TITOLI DI PROPRIETA' - FORMALITA' (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA DELLA ZONA (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - VALORI-BORSINI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 14 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - VERBALE ASL DI FR- COLONIA FELINA (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 16 Altri allegati - VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE/ USUSFRUTTO - SUB 3 (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 17 Altri allegati - INVIO ELABORATO PERITALE (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 18 Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOTECARIO (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 19 Altri allegati - ELABORATO PRIVACY (Aggiornamento al 05/02/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/A, piano TERRA
Il bene immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento ad uso residenziale sito al piano terra (p. T), facente parte di uno stabile di maggior consistenza a duplice elevazione con annessa corte pertinenziale comune ed il tutto avente accesso pedonale e carrabile dal civico n. 29 di Via Cirello II^ Traversa. La zona si trova nella parte bassa e periferica del Comune di CECCANO alla Località PEZZE D'ISCHIA, a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali costituiti maggiormente da fabbricati unifamiliari e di recente anche commerciali principalmente lungo la Strada SS. 156 dei Monti Lepini e precisamente nel tratto che incrocia la Strada ASI (Zona Industriale) che conducono sia al centro del Paese di Ceccano ed alla zona industriale che ai Comuni limitrofi di Giuliano di Roma, Patrica, Arnara e Frosinone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 558, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il BENE esecutato identificato nel NCT al Fg. 20 P.lla 558 (già p.lla 558 e p.lla 182) ricade , come si evince dai suddetti grafici , IN : - 60% circa = Zona " BR " (Completamento in zone agricole - Art. 18) del vigente PRG , dove le zone BR sono di tipo rurale al cui interno l'edificazione è consentita nei lotti interclusi di completamento limitatamente ad una superficie utilizzabile non superiore a 1500 mq ai fini esclusivamente residenziali. E' definito lotto intercluso quell'appezzamento di terreno delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati e per i restanti lati di superficie destinata a strade, piazze ed altri spazi di uso pubblico : Indice fondiario = 0,6 mc/mq ; N° max di piani = 2 Altezza max = 7,5 ml Distacco da confini : 5 ml o in aderenza ; - 40% circa = Zona " E " (Agricola - Art. 29) del vigente PRG, dove nell'ambito della zona E lo svolgimento di qualsiasi attività sia finalizzato al miglioramento dell'efficienza aziendale . L'indice di utilizzazione fondiaria deve essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale . La superficie minima di intervento , Etcc.... ; Sono consentiti , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti . Mi è d'uopo mettere in evidenza, per completezza , che l'attuale P.lla 558 di are 26,30 - Ente Urbano deriva con TIPO MAPPALE n. 1229/90 dalla fusione delle P.lle 558 di are 12,70 e la soppressa 182 di are 13,90 , per una superficie totale di are 26,60 che è stata poi rettificata ,con frazionamento del 24.4.2001, all'attuale superficie di are 26,30 . La p.lla 558 di are 12,70 derivava dalla P.lla 182 che nell'anno 1988 è stata frazionata in : -182/a = p.lla 182 di are 13,90 ; -182/b = p.lla 558 di are 12,70 . Pertanto , ne deriva che originariamente , ovvero dall'impianto meccanografico , la particella che ha originato il tutto è la 182 di are 26,60 (Vedasi Estratto e Visure NCT allegati) . Dagli ARCHIVI COMUNALI DI CECCANO, inoltre , risulta che il terreno P.LLA 182 è gravato da USO CIVICO .

Prezzo base d'asta: € 73.135,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/B, piano PRIMO
Il bene immobile oggetto di esecuzione consiste in una SOFFITTA destinata ad uso " Locali a SERVIZI " sita al piano PRIMO (sottotetto) , avente accesso indipendente dal piano terra a mezzo di una scala esterna e facente parte di uno stabile di maggior consistenza a duplice elevazione con annessa corte pertinenziale comune . Ha accesso pedonale e carrabile dal civico n. 29 di Via Cirello II^ Traversa a mezzo della corte comune Sub 6. La zona si trova nella parte bassa e periferica del Comune di CECCANO



alla Località PEZZE D'ISCHIA, a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali costituiti maggiormente da fabbricati unifamiliari e di recente anche commerciali principalmente lungo la Strada SS.156 dei Monti Lepini e precisamente nel tratto che incrocia la Strada ASI (Zona Industriale) che conducono sia al centro del Paese di Ceccano ed alla zona industriale che ai Comuni limitrofi di Giuliano di Roma, Patrica, Arnara e Frosinone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 558, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il BENE esecutato identificato nel NCT al Fg. 20 P.lla 558 (già p.lla 558 e p.lla 182) ricade , come si evince dai suddetti grafici , IN : - 60% circa = Zona " BR " (Completamento in zone agricole - Art. 18) del vigente PRG , dove le zone BR sono di tipo rurale al cui interno l'edificazione è consentita nei lotti interclusi di completamento limitatamente ad una superficie utilizzabile non superiore a 1500 mq ai fini esclusivamente residenziali. E' definito lotto intercluso quell'appezzamento di terreno delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati e per i restanti lati di superficie destinata a strade, piazze ed altri spazi di uso pubblico : Indice fondiario = 0,6 mc/mq ; N° max di piani = 2 Altezza max = 7,5 ml Distacco da confini : 5 ml o in aderenza ; - 40% circa = Zona " E " (Agricola - Art. 29) del vigente PRG, dove nell'ambito della zona E lo svolgimento di qualsiasi attività sia finalizzato al miglioramento dell'efficienza aziendale . L'indice di utilizzazione fondiaria deve essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale . La superficie minima di intervento , Etcc.... ; Sono consentiti , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti . Mi è d'uopo mettere in evidenza, per completezza , che l'attuale P.lla 558 di are 26,30 - Ente Urbano deriva con TIPO MAPPALE n. 1229/90 dalla fusione delle P.lle 558 di are 12,70 e la soppressa 182 di are 13,90 , per una superficie totale di are 26,60 che è stata poi rettificata ,con frazionamento del 24.4.2001, all'attuale superficie di are 26,30 . La p.lla 558 di are 12,70 derivava dalla P.lla 182 che nell'anno 1988 è stata frazionata in : -182/a = p.lla 182 di are 13,90 ; -182/b = p.lla 558 di are 12,70 . Pertanto , ne deriva che originariamente , ovvero dall'impianto meccanografico , la particella che ha generato il tutto è la n. 182 di are 26,60 (Vedasi Estratto e Visure NCT allegati) . Dagli ARCHIVI COMUNALI DI CECCANO risulta che il terreno P.LLA 182 è gravato da USO CIVICO .

Prezzo base d'asta: € 32.100,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.135,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/A, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 558, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	127,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita al piano terra si presenta abitata ma in SCADENTE stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento ad uso residenziale sito al piano terra (p. T), facente parte di uno stabile di maggior consistenza a duplice elevazione con annessa corte pertinenziale comune ed il tutto avente accesso pedonale e carrabile dal civico n. 29 di Via Cirello II^ Traversa. La zona si trova nella parte bassa e periferica del Comune di CECCANO alla Località PEZZE D'ISCHIA, a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali costituiti maggiormente da fabbricati unifamiliari e di recente anche commerciali principalmente lungo la Strada SS. 156 dei Monti Lepini e precisamente nel tratto che incrocia la Strada ASI (Zona Industriale) che conducono sia al centro del Paese di Ceccano ed alla zona industriale che ai Comuni limitrofi di Giuliano di Roma, Patrica, Arnara e Frosinone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta abitato dalla parte Debitrice Esecutata nella persona del Sig.**** Omissis **** .		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.100,00

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/B, piano PRIMO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 558, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	138,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare de quo ubicata al piano PRIMO si presenta ad uso civile abitazione , abitato ed in BUONO stato di manutenzione e conservazione anche se la destinazione urbanistica assentita dai titoli edilizi e a LOCALI da destinare a SERVIZI . I pavimenti ed in generale le piastrelle del bagno e della cucina sono in buone condizioni, gli impianti elettrico e idrico funzionanti anche se non state fornite certificazioni ed infine dotato di impianto termico funzionante alimentato da una stufa a pellet e radiatori in alluminio di colore bianco per la trasmissione del calore nei vani.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di esecuzione consiste in una SOFFITTA destinata ad uso " Locali a SERVIZI " sita al piano PRIMO (sottotetto) , avente accesso indipendente dal piano terra a mezzo di una scala esterna e facente parte di uno stabile di maggior consistenza a duplice elevazione con annessa corte pertinenziale		



	comune . Ha accesso pedonale e carrabile dal civico n. 29 di Via Cirello II^ Traversa a mezzo della corte comune Sub 6. La zona si trova nella parte bassa e periferica del Comune di CECCANO alla Località PEZZE D'ISCHIA, a carattere prevalentemente rurale con insediamenti residenziali costituiti maggiormente da fabbricati unifamiliari e di recente anche commerciali principalmente lungo la Strada SS.156 dei Monti Lepini e precisamente nel tratto che incrocia la Strada ASI (Zona Industriale) che conducono sia al centro del Paese di Ceccano ed alla zona industriale che ai Comuni limitrofi di Giuliano di Roma, Patrica, Arnara e Frosinone.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato da **** Omissis **** ovvero di uno dei due Esecutati. PER COMPLETEZZA, devo aggiungere che da visure ipo-catastali si evince che, a seguito della separazione consensuale con il proprio coniuge, l'esecutato **** Omissis **** ha assegnato la sua quota pari a 1/2 alla figlia **** Omissis **** i beni immobili siti in Ceccano alla Via Cirello II^ Traversa nel NCEU al Foglio 20 P.lla 558 Sub 3 e Sub 6. Sulla medesima quota pari a 1/2 grava anche il diritto di USO ed ABITAZIONE della casa a favore dell'ex coniuge **** Omissis **** . Tale ispezione ipotecaria telematica e la ricerca di formalità ha evidenziato che le trascrizioni del provvedimento di Separazione consensuale con assegnazione dei beni alla figlia ed il diritto alla moglie di uso ed abitazione sono del 22.05.2017 ovvero di data antecedente alle Note di trascrizione dei pignoramenti a favore del Creditore procedente OLYMPIA SPV S.R.L. del 03.04.2023 e del 23.05.2025. Nel caso in questione, mi è d'uopo far osservare che , PER I TITOLI ABILITATI EDILIZI RILASCIATI DAL COMUNE DI CECCANO, L'APPARTAMENTO DI CHE TRATTASI NON HA I REQUISITI DI ABITAZIONE IN QUANTO TRATTASI DI " Locali destinati a SERVIZI di altezza Max di mt 2,20 " . Comunque, stimo il valore locativo del bene pignorato a " LOCALI A SERVIZI " per la quota pari a 1/2 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****. INFINE, devo aggiungere che nei LOCALI A SERVIZI (sottotetto) allo stato attuale adibito ad appartamento abitativo, è presente anche una COLONIA FELINA a nome di **** Omissis **** così come da VERBALE DI ISPEZIONE dell'ASL di Frosinone del 28.09.2023 .



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/A, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 21/06/2007
Reg. gen. 18830 - Reg. part. 5556
Quota: 1/1
Importo: € 186.120,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.060,00
Rogante: NOTAIO ORTOLAN ANNA MARIA
Data: 19/06/2007
N° repertorio: 211303
N° raccolta: 9955

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 24/04/2006
Reg. gen. 8436 - Reg. part. 5614
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/04/2023
Reg. gen. 6903 - Reg. part. 4835
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 23/05/2025
Reg. gen. 9631 - Reg. part. 7729
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CECCANO (FR) - VIA CIRELLO II^ TRAVERSA N. 29/B, PIANO PRIMO



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 21/06/2007
Reg. gen. 18830 - Reg. part. 5556
Quota: 1/1
Importo: € 186.120,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.060,00
Rogante: NOTAIO ORTOLAN ANNA MARIA
Data: 19/06/2007
N° repertorio: 211303
N° raccolta: 9955

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 24/04/2006
Reg. gen. 8436 - Reg. part. 5614
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ASSEGNAZIONE GODIMENTO CASA CONIUGALE**
Trascritto a FROSINONE il 22/05/2017
Reg. gen. 7896 - Reg. part. 6158
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Anche sulla corte comune - B.C.N.C. al Foglio 20 p.lla 558 sub 6
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/04/2023
Reg. gen. 6903 - Reg. part. 4835
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 23/05/2025
Reg. gen. 9631 - Reg. part. 7729
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

