

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Paglia Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	12
Patti	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	13

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	18
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2022 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.500,00	29

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T.....	32



INCARICO

All'udienza del 07/12/2022, il sottoscritto Ing. Paglia Antonio, con studio in Via Berna, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.antoniopaglia@gmail.com, PEC antonio.paglia@legalmail.it, Tel. 333 9162630 - 0775 876864, Fax 0775 874864, 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** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T (Coord. Geografiche: N: 41° 33 '42" E: 13°19' 30")
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T (Coord. Geografiche: N: 41° 33 '42" E: 13°19' 30")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Trattasi di una porzione di un fabbricato ad uso civile abitazione (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 33 particella n. 209 sub 2) sito in Via Madonna del Carmine n. 105 del Comune di Ceccano, posto al piano terra con corte esclusiva e con annesso locale pertinenziale ad uso deposito distaccato dal fabbricato principale. L'unità immobiliare, oggetto della presente, fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da due unità immobiliari (l'altra, a duplice elevazione, non oggetto della presente è censita con il sub 3 ed appartiene ad altra proprietà). L'immobile risulta essere ancora in corso di completa ristrutturazione edilizia con relativo ampliamento nel lato verso sud (in forza del titolo edilizio DIA prot. 462/08 e Autorizzazione sismica n. 1766 del 16.09.2010). Attualmente i lavori risultano essere interrotti da tempo.

L'unità immobiliare è dotata di due corti pertinenziali esclusivi: uno in prossimità dell'abitazione (su tre lati) e l'altro in corrispondenza del locale deposito (sui quattro lati).

La struttura portante è in muratura con la sola presenza di pilastro in c.a. in prossimità del portico antistante (lato N.O.). La copertura è a tetto con manto di copertura in laterizio.

L'immobile si trova ad una quota pari a circa 205 m slm.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dalla zona del portico esclusivo. L'unità immobiliare, all'attualità, risulta essere in uno stato di completo abbandono.

Dall'esame dell'elaborato progettuale, allegato alla DIA, l'intervento di ristrutturazione prevedeva: l'ampliamento del piano terra nel lato ovest, mediante la realizzazione di un soggiorno; la realizzazione di un garage al piano 1° sottostrada; la sopraelevazione nel piano sottotetto per gli impianti tecnologici. Detto intervento prevedeva anche la realizzazione di un vano scala di collegamento tra il piano terra e primo (cfr elaborato grafico progettuale).

L'abitazione posta al piano terra risulta essere così suddivisa:

- n. 1 ingresso - cucina, avente una superficie netta pari a circa 15,34 mq;
- n. 2 camera, avente una superficie netta pari a circa 20,79 mq;
- n. 3 Ripostiglio, avente una superficie netta pari a circa 8,65 mq;
- n. 4 portico, avente una superficie netta pari a circa 9,76 mq;

Accessorio distaccato, posto al piano terra:

- n. 1 deposito, avente una superficie netta pari a circa 18,13 mq;

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Trattasi di un terreno quasi pianeggiante e precisamente in leggero declivio da Nord verso sud con accesso diretto dalla strada pubblica denominata Via Madonna Del Carmine. L'ingresso avviene per mezzo di due colonne poste a ridosso della strada. Il terreno ha una forma assimilabile ad un trapezio. E' privo di soprassuolo e alberature (ad eccezione di due piante di querce poste a ovest (limitrofe alla strada - lato particella n. 2661) e delle piante ornamentali (poste nella zona limitrofa al fabbricato). Nella zona posta a nord il terreno è recintato mediante un cordolo con sovrastante rete metallica sorretta da pali in ferro opportunamente ancorati al sottostante cordolo. Mentre negli altri lati la recinzione è costituita da rete metallica sorretta da pali in legno conficcati direttamente nel suolo. Nel lato posto a sud, a confine con la particella n. 1535, la recinzione è costituita da un muro con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro.

Il terreno ricade in zona "BR" - di completamento in zona agricole", per una consistenza pari al 55% e per la restante superficie (pari al 45%) in zona "E - agricola normale".

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

L'appartamento confina a:

- Nord: con la particella n.2902 del foglio 33;
- Sud: con particella n.1535 del foglio 33;
- Est: con l'unità immobiliare censita con il sub 3 del fog. 33 particella 209;
- Ovest: particella n.2346 del foglio 33;

La pertinenza, ad uso deposito a semplice levazione, confina a:

- Nord: con l'unità immobiliare censita con il sub 3 del fog. 33 particella 209;
- Sud: con particella n.1535 del foglio 33;
- Est: con particella n.2391 del foglio 33;
- Ovest: particella n.2346 del foglio 33;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Il terreno catastalmente confina a:

- Nord: con la particella n. 2902 del foglio 33;
- Sud: con particella n. 1535 del foglio 33;
- Est: con l'unità immobiliare censita con il sub 2 del fog. 33 particella 209;
- Ovest: particella n. 2661 del foglio 33;

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	44,78 mq	58,52 mq	1,00	58,52 mq	3,00 m	terra
porticato	9,76 mq	9,85 mq	0,40	3,94 mq	3,00 m	terra
Cortile	166,00 mq	166,00 mq	0,18	29,88 mq	0,00 m	terra
Locale di deposito	18,13 mq	20,96 mq	0,20	4,19 mq	2,25 m	Terra
Cortile	128,00 mq	128,00 mq	0,18	23,04 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				119,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno - porzione in zona BR di completamento	438,00 mq	438,00 mq	1,00	438,00 mq	0,00 m	
Terreno - porzione in zona agricola E	358,00 mq	358,00 mq	1,00	358,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				796,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				796,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno ricade per il 55% in zona BR di COMPLETAMENTO IN ZONE AGRICOLE e per il restante 45% in zona E - AGRICOLA NORMALE del vigente PRG approvato con Delibera di G.R. n° 2478 del 07/04/1993 e pubblicato sul BURL n. 22 del 10/08/1993.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 209 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 0,67 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 05/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 209 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano T-S1
Dal 05/09/1995 al 10/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 209 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 361,52 Piano T-S1
Dal 10/05/2002 al 23/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 209 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 361,52 Piano T-S1
Dal 23/06/2009 al 27/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 209, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 180,76 Piano T
Dal 27/06/2009 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 209, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 180,76 Piano T
Dal 23/06/2010 al 09/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 209, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 180,76 Piano T

Dal 09/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 209, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 180,76 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 209, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale Totale: 72 mq. Totale escluse aree scoperte: 59 mq mq Rendita € 180,76 Piano T

Allo stato attuale il titolare dei diritti reali corrisponde con l'intestazione di quello catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 01/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 210 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7290 Reddito dominicale € 20,71 Reddito agrario € 15,06
Dal 01/10/1994 al 10/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 2346 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000786 Reddito dominicale € 2,23 Reddito agrario € 1,62
Dal 27/06/2009 al 02/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 2346 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000796 Reddito dominicale € 2,26 Reddito agrario € 1,64
Dal 10/05/2022 al 27/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 2346 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 000796 Reddito dominicale € 2,26 Reddito agrario € 1,64

Allo stato attuale il titolare dei diritti reali corrisponde con l'intestazione di quello catastale.

Si fa presente che dal 28/03/1981 il proprietario del diritto di livello era **** Omissis **** e **** Omissis **** era il proprietario del Diritto del Concedente.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	209	2		A3	3	3.5	Totale: 72 mq. Totale escluse aree scoperte: 59 mq mq	180,76 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, in data 23/06/2009 con prot. FR00195488, non è più rispondente con l'attuale stato dei luoghi in forza dei lavori di ristrutturazione iniziati con la DIA prot. 462/2008. Infatti vi è una modifica degli spazi interni sia relativamente all'abitazione che al locale deposito pertinenziale.

Necessita far presente che già in fase di censimento l'unità immobiliare non aveva i requisiti minimi di civile abitazione in quanto era priva del bagno.

Inoltre il locale accessorio, ad uso deposito (posto nel lato sud rispetto all'abitazione) risulta essere stato erroneamente inserito nella planimetria in quanto la risega esistente è presente nel lato nord e non a sud (l'immagine va specchiata).

Inoltre nella planimetria catastale in atti è riportato, giustamente, un solo locale accessorio mentre vi era anche una legnaia (indicata nella concessione edilizia in sanatoria n.509_s/98) che è stata demolita. Nel foglio catastale di visura n. 33 della particella n. 209 vi sono ancora indicati i due piccoli fabbricati. Si precisa che quello più a sud, ovvero quello posto a ridosso con la linea di confine con la particella n. 1535, non esiste e infatti neanche è rappresentato nella planimetria catastale depositata alla sezione fabbricati il 23.06.2009 (prot.FR0195488).

Attualmente il fabbricato principale dovrebbe essere censito con la categoria F3.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato

							ha are ca	le		
33	2346				Seminativ o	3	000796 mq	2,26 €	1,64 €	



Corrispondenza catastale

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

Allo stato attuale risulta come una pertinenza dell'abitazione censita con la particella 209 sub 2 tale da formare un unico corpo. Infatti in loco non esiste alcun elemento che materializza la linea dividente tra le due particelle. Inoltre, su detto terreno, si ben evidenza che una parte di esso è ad uso strada, necessaria per raggiungere il fabbricato censito al fog. 33 particella n. 209 sub 2. Si fa altresì presente che sulla parte limitrofa al fabbricato sono state collocate delle piante ornamentali (tronchetto della felicità, ecc).

Inoltre si evince che, nella zona posta a 14 di 31 nord e a confine con le particelle nn. 2902 e 1473, una porzione è occupata da una strada che si diparte da quella pubblica fino a raggiungere le particelle nn 1147 e 2852.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esiste congruenza tra i soggetti esegutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Esiste corrispondenza tra il soggetto esegutato ed il titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato e privo di tutte le necessarie finiture e impianti tali da renderlo inabitabile. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Il terreno, al momento del sopralluogo, risultava libero e nella piena disponibilità dell'esecutato. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

L'unità immobiliare durante le operazioni peritali risultava in corso di ristrutturazione (interrotta da tempo) sia interna che esterna, privo di ogni finitura e conseguentemente risultava inagibile.

Il locale deposito invece non era oggetto di alcun intervento di ristrutturazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Il terreno risulta a prato e incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Il bene fa parte di un edificio residenziale costituito da n. due unità immobiliari aventi ciascuna un proprio ingresso e corte indipendente (anche se sul posto la linea dividente tra le rispettive corti non è materializzata). Non vi sono parti in comune ad eccezione dei muri portanti e della copertura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Il terreno non fa parte di un complesso condominiale o di una lottizzazione e pertanto non ha parti in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul fabbricato tranne che per eventuali adduzioni e scarichi provenienti dall'unità adiacente.

Dall'esame dei luoghi e dal raffronto con la cartografia catastale si evince che sulla corte, nella zona posta a nord e a confine con le particelle nn. 2902 e 1473, si ha il gravame di una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore delle particelle nn 1147 e 2852.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Il terreno è gravato dalla servitù di passaggio a favore del fabbricato censito al foglio 33 mappale 209 sub 2. Dall'esame dei luoghi e dal raffronto con la cartografia catastale si evince, nella zona posta a nord e a confine con le particelle nn. 1148, 2902 e 1473, la presenza di una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore delle particelle nn 1147 e 2852.

Inoltre il terreno è gravato da uso civico di pascolo su proprietà di privati.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è ubicata al piano terra di un edificio avente una struttura portante in muratura con sovrastante copertura a tetto a più falde (due padiglioni ed una porzione a capanna) con manto di copertura in laterizio. La porzione dove è ubicato l'appartamento, oggetto della presente procedura (sub 2), è a semplice elevazione mentre l'altra unità immobiliare (censita con il sub 3) è a duplice levazione (piano terra e 1° sottostrada).

L'unità immobiliare censita con il sub 2 è ubicata ad ovest rispetto all'intero compendio immobiliare e beneficia di tre affacci (nord, sud, ovest) mentre il quarto lato è in aderenza con l'altra unità immobiliare (sub 3).

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, risultava in corso di ristrutturazione sia interna che esterna. Non essendo ultimato è privo di tutte le certificazioni ed in particolare l'impiantistica risultava mancante. La pavimentazione è vetusta ed è in parte in marmette di graniglia e parte in maioliche. Le finestre sono del tipo con ante a battente sia in legno che in alluminio anodizzato.

Per i posti auto si può asserire che vi è ampio spazio sulla corte pertinenziale.

I lavori di ristrutturazione hanno avuto inizio in forza del titolo edilizio DIA prot. 462/08 e autorizzazione sismica n. 1766 del 16.09.2010. Si precisa che attualmente i lavori risultano essere fermi da tempo anche perché il titolo edilizio risulta scaduto.

La corte ricade in zona "BR" - di completamento in zona agricole", per una consistenza pari al 42% e per la restante superficie (pari al 58%) in zona "E - agricola normale".



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Il terreno ricade in zona "BR" - di completamento in zona agricole", per una consistenza pari al 55% e per la restante superficie (pari al 45%) in zona "E - agricola normale", in base a quanto indicato nel vigente PRG approvato con Delibera di G.R. n. 2478 del 07/04/1993 e pubblicato sul BURL n. 22 del 10/08/1993.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

L'immobile risulta libero



Non risulta essere abitabile per la mancanza di qualsiasi rifinitura, di tutta l'impiantistica e del bagno.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1981 al 10/05/2022	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALESSANDRO DE DONATO	28/03/1981	301	141
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	08/04/1981	5298	4562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2002 al 27/06/2009	**** Omissis ****	UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	08/04/1981	1612	I
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pio Seraschi	10/05/2002	28290	7959
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	25/05/2002	8874	6623
		Registrazione			
Dal 27/06/2009 al 13/04/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI FROSINONE	28/05/2002	1872	1V
		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		CARLO FRAGOMENI	27/06/2009	34846	16955
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	24/07/2009	18764	14293
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI FROSINONE	22/07/2009	3357	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/2002 al 27/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pio Seraschi	10/05/2002	28290	7959
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	25/05/2002	8874	6623
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2009 al 02/05/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO FRAGOMENI	27/06/2009	34846	16955

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	24/07/2009	18764	14293
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI FROSINONE	22/07/2009	3357	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 01/02/2016
Reg. gen. 1426 - Reg. part. 142
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.905,79
Data: 15/10/2014
N° repertorio: 780
N° raccolta: 2014
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FROSINONE il 13/10/2016

Reg. gen. 16072 - Reg. part. 2290
Quota: 1/1
Importo: € 312.217,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 156.108,54
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 10/10/2016
N° repertorio: 1765
N° raccolta: 4716



Trascrizioni



- **VERBALE di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2017
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 3381
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSIONONE il 30/09/2022
Reg. gen. 17436 - Reg. part. 14019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle su indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione delle Ipoteche occorre la somma di € 35,00 cad;
 - 2) Per la cancellazione dei pignoramenti immobiliari occorre la somma di € 294,00 cad.
- Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono allegate alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 01/02/2016

Reg. gen. 1426 - Reg. part. 142

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.905,79

Rogante: Tribunale civile di Frosinone

Data: 15/10/2014

N° repertorio: 780

N° raccolta: 2014

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a FROSINONE il 13/10/2016

Reg. gen. 16072 - Reg. part. 2290

Quota: 1/1

Importo: € 312.217,08

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 156.108,54

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE

Data: 10/10/2016

N° repertorio: 1765

N° raccolta: 4716



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 17/03/2017

Reg. gen. 4263 - Reg. part. 3381

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 30/09/2022

Reg. gen. 17436 - Reg. part. 14019

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle su indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente

dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione delle Ipoteche occorre la somma di € 35,00 cad;
- 2) Per la cancellazione dei pignoramenti immobiliari occorre la somma di € 294,00 cad.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono allegate alla presente.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Il terreno ove è ubicato il fabbricato ricade per il 42% in zona BR di COMPLETAMENTO IN ZONE AGRICOLE e per il restante 58% in zona E - AGRICOLA NORMALE del vigente PRG approvato con Delibera di G.R. n° 2478 del 07/04/1993 e pubblicato sul BURL n. 22 del 10/08/1993.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Il terreno ricade per il 55% in zona BR di COMPLETAMENTO IN ZONE AGRICOLE e per il restante 45% in zona E - AGRICOLA NORMALE del vigente PRG approvato con Delibera di G.R. n° 2478 del 07/04/1993 e pubblicato sul BURL n. 22 del 10/08/1993.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per il fabbricato oggetto della presente ci sono i seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- 1) Concessione Edilizia n. 1009 del 24/10/1981, rilasciata ai Sig.ri **** Omissis ****;
- 2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 509/S del 1998, rilasciata al Sig. **** Omissis ****, per le opere abusive riguardanti la realizzazione di un immobile con strutture portanti in muratura censito al Fg. 33 n.209;

Il fabbricato risulta essere ancora in corso di completa ristrutturazione edilizia (interna ed esterna) con relativo ampliamento nel lato verso sud in forza del titolo edilizio DIA prot. 462/08 (PROT. 22122 DEL 05.11.2008) e successiva Autorizzazione sismica n. 1766 del 16.09.2010, rilasciata dalla Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone il 16.09.2010. Attualmente i lavori risultano essere interrotti ed il titolo edilizio non risulta essere stato rinnovato. Si precisa che la ristrutturazione non prevedeva l'intervento solo nell'unità oggetto della presente procedura ma sull'intero fabbricato (realizzazione interrato con modifica della copertura). Inoltre con lo stesso titolo edilizio si procedeva anche al frazionamento nelle due unità immobiliari, in quanto quello presentato all'Agenzia del Territorio di Frosinone (costituzione del sub 2) era privo del giusto titolo edilizio. Nell'elaborato progettuale era previsto infatti anche la realizzazione del servizio igienico che era mancante nell'unità immobiliare oggetto della presente.



Dalle indagini effettuate e da quanto rilevato in loco sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto

riportato negli elaborati progettuali allegati alla Concessione in Sanatoria n. 509/S del 1998

Dette difformità riguardano:

a) una modifica degli spazi interni sia relativamente all'abitazione, sia al locale deposito pertinenziale all'abitazione

stessa;

b) una parziale difformità della sagoma del locale pertinenziale ad uso deposito.

c) La legnaia indicata nel condono risulta demolita.

Le su indicate opere sono da considerarsi realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo richiesto e pertanto

necessitano di essere regolarizzate urbanisticamente mediante la presentazione di una D.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 mediante il versamento della sanzione minima, come specificato nella L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.00,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità sopra specificate ammonta a complessivi € 5.000,00 (cinquemila/00) inclusa la sanzione, i diritti di segreteria e le spese tecniche (oltre l'onere dell'IVA e dei contributi, come per legge) per la redazione della pratica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Con l'intervento edilizio individuato nella DIA, con prot. 462/08, era prevista anche la sistemazione del terreno per essere trasformato a giardino a completo servizio della limitrofa unità immobiliare censita al foglio 33 mapale 209 sub 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T
Trattasi di una porzione di un fabbricato ad uso civile abitazione (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 33 particella n. 209 sub 2) sito in Via Madonna del Carmine n. 105 del Comune di Ceccano, posto al piano terra con corte esclusiva e con annesso locale pertinenziale ad uso deposito distaccato dal fabbricato principale. L'unità immobiliare, oggetto della presente, fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da due unità immobiliari (l'altra, a duplice elevazione, non oggetto della presente è censita con il sub 3 ed appartiene ad altra proprietà). L'immobile risulta essere ancora in corso di completa ristrutturazione edilizia con relativo ampliamento nel lato verso sud (in forza del titolo edilizio DIA prot. 462/08 e Autorizzazione sismica n. 1766 del 16.09.2010). Attualmente i lavori risultano essere interrotti da tempo. L'unità immobiliare è dotata di due corti pertinenziali esclusivi: uno in prossimità dell'abitazione (su tre lati) e l'altro in corrispondenza del locale deposito (sui quattro lati). La struttura portante è in muratura con la sola presenza di pilastro in c.a. in prossimità del portico antistante (lato N.O.). La copertura è a tetto con manto di copertura in laterizio. L'immobile si trova ad una quota pari a circa 205 m slm. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dalla zona del portico esclusivo. L'unità immobiliare, all'attualità, risulta essere in uno stato di completo abbandono. Dall'esame dell'elaborato progettuale, allegato alla DIA, l'intervento di ristrutturazione prevedeva: l'ampliamento del piano terra nel lato ovest, mediante la realizzazione di un soggiorno; la realizzazione di un garage al piano 1° sottostrada; la sopraelevazione nel piano sottotetto per gli impianti tecnologici. Detto intervento prevedeva anche la realizzazione di un vano scala di collegamento tra il piano terra e primo (cfr elaborato grafico progettuale). L'abitazione posta al piano terra risulta essere così suddivisa: - n. 1 ingresso - cucina, avente una superficie netta pari a circa 15,34 mq; - n. 2 camera, avente una superficie netta pari a circa 20,79 mq; - n. 3 Ripostiglio, avente una superficie netta pari a circa 8,65 mq; - n. 4 portico, avente una superficie netta pari a circa 9,76 mq; Accessorio distaccato, posto al piano terra: - n. 1 deposito, avente una superficie netta pari a circa 18,13 mq;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 209, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 93.264,60

Per quanto concerne il valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto oltre ai prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, confermati e confrontati da riscontri di mercato noti al sottoscritto per immobili simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, vetustà (realizzato nell'anno 1981) stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati a civile abitazione con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 640,00 €/mq ad un massimo di 920,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio. Pertanto si adotterà come valore unitario la media dei valori $(€ 640,00/mq + € 920,00/mq)/2 = € 780,00/mq$.

A detto importo unitario si procede ad effettuare la dovuta decurtazione per il cattivo stato di manutenzione in cui si trova (in corso di ristrutturazione) e per la mancanza delle rifiniture e impianti. Procedendo ad effettuare le varie decurtazione, in quanto il fabbricato è privo di qualsiasi rifinitura, come di seguito specificato: pavimenti e rivestimenti 20%; impianti 20%; infissi 8%.

Si ha che il valore unitario è pari ad € 470,40/mq ne consegue che: $119,57 \text{ mq} \times € 470,40/\text{mq} = € 56.246,00$ da cui vanno decurtate le spese per la presentazione della DIA in sanatoria e per la presentazione della docfa.

Pertanto, effettuando le dovute decurtazione delle spese, si ha che il valore di stima del fabbricato è pari ad € 50.446,00.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T

Trattasi di un terreno quasi pianeggiante e precisamente in leggero declivio da Nord verso sud con accesso diretto dalla strada pubblica denominata Via Madonna Del Carmine. L'ingresso avviene per mezzo di due colonne poste a ridosso della strada. Il terreno ha una forma assimilabile ad un trapezio. E' privo di soprassuolo e alberature (ad eccezione di due piante di querce poste a ovest (limitrofe alla strada - lato particella n. 2661) e delle piante ornamentali (poste nella zona limitrofa al fabbricato). Nella zona posta a nord il terreno è recintato mediante un cordolo con sovrastante rete metallica sorretta da pali in ferro opportunamente ancorati al sottostante cordolo. Mentre negli altri lati la recinzione è costituita da rete metallica sorretta da pali in legno conficcati direttamente nel suolo. Nel lato posto a sud, a confine con la particella n. 1535, la recinzione è costituita da un muro con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro. Il terreno ricade in zona "BR" - di completamento in zona agricola, per una consistenza pari al 55% e per la restante superficie (pari al 45%) in zona "E - agricola normale".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 2346, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 14.901,12

Per quanto concerne il valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto oltre ai prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, confermati e confrontati da riscontri di mercato noti al sottoscritto per immobili simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame, e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, destinazione urbanistica, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare nella stessa zona oggetto della presente con riferimento a terreni con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per i terreni destinati a zona "BR" ubicati nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 20,00 €/mq ad un massimo di 40,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio. Pertanto si adotterà come valore unitario la media dei valori $(€ 20,00/\text{mq} + € 40,00/\text{mq})/2 = € 30,00/\text{mq}$. Mentre per la parte ricadente in zona "E" il prezzo medio praticato è pari ad € 5,00/mq tenendo conto della contiguità con il limitrofo fabbricato.

Tenendo conto delle rispettive superfici come indicate in percentuale nel PRG si quanto segue:

1) Superficie ricadente in zona "BR" pari a 438 mq;

2) Superficie ricadente in zona "E" pari a 358 mq;

Applicando i prezzi unitari alle rispettive superficie si ha il seguente valore di stima:

$[(€ 30,00/\text{mq} \times 438 \text{ mq}) + (€ 5,00 \times 358 \text{ mq})] = € 14.925,00$

Tenendo conto della superficie e del valore complessivo in base alle diverse destinazioni urbanistiche si che il prezzo unitario è pari ad € 18,72/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	119,57 mq	780,00 €/mq	€ 93.264,60	100,00%	€ 93.264,60
Bene N° 2 - Terreno Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T	796,00 mq	18,72 €/mq	€ 14.901,12	100,00%	€ 14.901,12
Valore di stima:					€ 108.165,72

Valore di stima: € 108.165,72

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (pavimenti, rivestimenti, tramezzi, intonaci e assistenza muraria per impianti)	20,00	%
Altro (impiantistica)	20,00	%
Altro (infissi)	8,00	%
spese per DIA in sanatoria	5000,00	€
spese per DOCFA	800,00	€

Valore finale di stima: € 65.500,00

Si è proceduto ad effettuare le dovute decurtazioni sul fabbricato (pari al 48%) rispetto alla media del valore di mercato, in quanto all'attualità il fabbricato è in corso di completa ristrutturazione. La stima è stata inoltre effettuata per la sola superficie rilevata. Non si è preso in considerazione il valore futuro dell'appartamento in funzione del suo incremento (come indicato nel progetto architettonico allegato alla DIA) in quanto la sua nuova potenzialità potrà essere realizzata solo dopo aver richiesto una nuova autorizzazione urbanistica e sismica essendo entrambi i titoli autorizzativi scaduti.

Pertanto si ha che il valore di stima del fabbricato è pari ad € 50.446,00 mentre quella del terreno è pari ad € 14.901,12 e l'importo complessivo è pari ad € 65.347,00 che viene arrotondato in cifra tonda pari ad € 65.500,00 (sessantacinquemila/00).

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 14/06/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Paglia Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - foglio 33 mappale 209
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica foglio 33 mapp. 209 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica foglio 33 mapp. 2346 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria a nome di Perfili Giuseppe (Aggiornamento al 13/04/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria a nome di Perfili Marco (Aggiornamento al 13/04/2023)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 1009 del 24.10.1981
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Conc. Edilizia in sanatoria 509 del 2008
- ✓ N° 8 Altri allegati - DIA N. 432 DEL 05.11.2008 CON PROT. 22122
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato grafico dello stato dei luoghi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborato fotografico lotto unico
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - ATTO A. DE DONATO 28.05.1981 REP. 301 racc. 141
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - ATTO P. SERASCHI 10.05.2002 REP. 28290
- ✓ N° 13 Altri allegati - ATTO C. FRAGOMENI DEL 27.09.2009 REP 34846
- ✓ N° 14 Altri allegati - ISCRIZIONE del 01.02.2016 - Reg Part 142 Reg Gen 1426 (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - ISCRIZIONE del 13.10.2016 - Reg Part 2290 Reg Gen 16072 (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE Atto A. De Donato del 08.04.1981 REG. PART. 4562 (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE Atto D. Seraschi del 02.11.1966 REG. PART. 9291 (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - TRASCRIZIONE del 17.03.2017 - Reg Part 3381 Reg Gen 4263 (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - TRASCRIZIONE del 24.07.2009 - Reg Part 14293 Reg Gen 18764 (Aggiornamento al 23/05/2023)

- ✓ N° 20 Altri allegati - TRASCRIZIONE del 30.09.2022 - Reg Part 14019 Reg Gen 17436 (Aggiornamento al 23/05/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T
Trattasi di una porzione di un fabbricato ad uso civile abitazione (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 33 particella n. 209 sub 2) sito in Via Madonna del Carmine n. 105 del Comune di Ceccano, posto al piano terra con corte esclusiva e con annesso locale pertinenziale ad uso deposito distaccato dal fabbricato principale. L'unità immobiliare, oggetto della presente, fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da due unità immobiliari (l'altra, a duplice elevazione, non oggetto della presente è censita con il sub 3 ed appartiene ad altra proprietà). L'immobile risulta essere ancora in corso di completa ristrutturazione edilizia con relativo ampliamento nel lato verso sud (in forza del titolo edilizio DIA prot. 462/08 e Autorizzazione sismica n. 1766 del 16.09.2010). Attualmente i lavori risultano essere interrotti da tempo. L'unità immobiliare è dotata di due corti pertinenziali esclusivi: uno in prossimità dell'abitazione (su tre lati) e l'altro in corrispondenza del locale deposito (sui quattro lati). La struttura portante è in muratura con la sola presenza di pilastro in c.a. in prossimità del portico antistante (lato N.O.). La copertura è a tetto con manto di copertura in laterizio. L'immobile si trova ad una quota pari a circa 205 m slm. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dalla zona del portico esclusivo. L'unità immobiliare, all'attualità, risulta essere in uno stato di completo abbandono. Dall'esame dell'elaborato progettuale, allegato alla DIA, l'intervento di ristrutturazione prevedeva: l'ampliamento del piano terra nel lato ovest, mediante la realizzazione di un soggiorno; la realizzazione di un garage al piano 1° sottostrada; la sopraelevazione nel piano sottotetto per gli impianti tecnologici. Detto intervento prevedeva anche la realizzazione di un vano scala di collegamento tra il piano terra e primo (cfr elaborato grafico progettuale). L'abitazione posta al piano terra risulta essere così suddivisa: - n. 1 ingresso - cucina, avente una superficie netta pari a circa 15,34 mq; - n. 2 camera, avente una superficie netta pari a circa 20,79 mq; - n. 3 Ripostiglio, avente una superficie netta pari a circa 8,65 mq; - n. 4 portico, avente una superficie netta pari a circa 9,76 mq; Accessorio distaccato, posto al piano terra: - n. 1 deposito, avente una superficie netta pari a circa 18,13 mq;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 209, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ove è ubicato il fabbricato ricade per il 42% in zona BR di COMPLETAMENTO IN ZONE AGRICOLE e per il restante 58% in zona E - AGRICOLA NORMALE del vigente PRG approvato con Delibera di G.R. n° 2478 del 07/04/1993 e pubblicato sul BURL n. 22 del 10/08/1993.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T
Trattasi di un terreno quasi pianeggiante e precisamente in leggero declivio da Nord verso sud con accesso diretto dalla strada pubblica denominata Via Madonna Del Carmine. L'ingresso avviene per mezzo di due colonne poste a ridosso della strada. Il terreno ha una forma assimilabile ad un trapezio. E' privo di soprassuolo e alberature (ad eccezione di due piante di querce poste a ovest (limitrofe alla strada - lato particella n. 2661) e delle piante ornamentali (poste nella zona limitrofa al fabbricato). Nella zona posta a nord il terreno è recintato mediante un cordolo con sovrastante rete metallica sorretta da pali in ferro opportunamente ancorati al sottostante cordolo. Mentre negli altri lati la recinzione è costituita da rete metallica sorretta da pali in legno conficcati direttamente nel suolo. Nel lato posto a sud, a confine con la particella n. 1535, la recinzione è costituita da un muro con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro. Il terreno ricade in zona "BR" - di completamento in zona agricole, per una consistenza pari al 55% e per la restante superficie (pari al 45%) in zona "E - agricola normale".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 2346, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade per il 55% in zona BR di COMPLETAMENTO IN ZONE AGRICOLE e per il restante 45% in zona E - AGRICOLA NORMALE del vigente PRG approvato con Delibera di G.R. n° 2478 del 07/04/1993 e pubblicato sul BURL n. 22 del 10/08/1993.

Prezzo base d'asta: € 65.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 209, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	119,57 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare durante le operazioni peritali risultava in corso di ristrutturazione (interrotta da tempo) sia interna che esterna, privo di ogni finitura e conseguentemente risultava inagibile. Il locale deposito invece non era oggetto di alcun intervento di ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di un fabbricato ad uso civile abitazione (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 33 particella n. 209 sub 2) sito in Via Madonna del Carmine n. 105 del Comune di Ceccano, posto al piano terra con corte esclusiva e con annesso locale pertinenziale ad uso deposito distaccato dal fabbricato principale. L'unità immobiliare, oggetto della presente, fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da due unità immobiliari (l'altra, a duplice elevazione, non oggetto della presente è censita con il sub 3 ed appartiene ad altra proprietà). L'immobile risulta essere ancora in corso di completa ristrutturazione edilizia con relativo ampliamento nel lato verso sud (in forza del titolo edilizio DIA prot. 462/08 e Autorizzazione sismica n. 1766 del 16.09.2010). Attualmente i lavori risultano essere interrotti da tempo. L'unità immobiliare è dotata di due corti pertinenziali esclusivi: uno in prossimità dell'abitazione (su tre lati) e l'altro in corrispondenza del locale deposito (sui quattro lati). La struttura portante è in muratura con la sola presenza di pilastro in c.a. in prossimità del portico antistante (lato N.O.). La copertura è a tetto con manto di copertura in laterizio. L'immobile si trova ad una quota pari a circa 205 m s.l.m. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dalla zona del portico esclusivo. L'unità immobiliare, all'attualità, risulta essere in uno stato di completo abbandono. Dall'esame dell'elaborato progettuale, allegato alla DIA, l'intervento di ristrutturazione prevedeva: l'ampliamento del piano terra nel lato ovest, mediante la realizzazione di un soggiorno; la realizzazione di un garage al piano 1° sottostrada; la sopraelevazione nel piano sottotetto per gli impianti tecnologici. Detto intervento prevedeva anche la realizzazione di un vano scala di collegamento tra il piano terra e primo (cfr elaborato grafico progettuale). L'abitazione posta al piano terra risulta essere così suddivisa: - n. 1 ingresso - cucina, avente una superficie netta pari a circa 15,34 mq; - n. 2 camera, avente una superficie netta pari a circa 20,79 mq; - n. 3 Ripostiglio, avente una superficie netta pari a circa 8,65 mq; - n. 4 portico, avente una superficie netta pari a circa 9,76 mq; Accessorio distaccato, posto al piano terra: - n. 1 deposito, avente una superficie netta pari a circa 18,13 mq;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Madonna Del Carmine, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 2346, Qualità	Superficie	796,00 mq

	Seminativo		
Stato conservativo:	Il terreno risulta a prato e incolto.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno quasi pianeggiante e precisamente in leggero declivio da Nord verso sud con accesso diretto dalla strada pubblica denominata Via Madonna Del Carmine. L'ingresso avviene per mezzo di due colonne poste a ridosso della strada. Il terreno ha una forma assimilabile ad un trapezio. E' privo di soprassuolo e alberature (ad eccezione di due piante di querce poste a ovest (limitrofe alla strada - lato particella n. 2661) e delle piante ornamentali (poste nella zona limitrofa al fabbricato). Nella zona posta a nord il terreno è recintato mediante un cordolo con sovrastante rete metallica sorretta da pali in ferro opportunamente ancorati al sottostante cordolo. Mentre negli altri lati la recinzione è costituita da rete metallica sorretta da pali in legno conficcati direttamente nel suolo. Nel lato posto a sud, a confine con la particella n. 1535, la recinzione è costituita da un muro con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro. Il terreno ricade in zona "BR" - di completamento in zona agricole", per una consistenza pari al 55% e per la restante superficie (pari al 45%) in zona "E - agricola normale".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 01/02/2016
Reg. gen. 1426 - Reg. part. 142
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.905,79
Data: 15/10/2014
N° repertorio: 780
N° raccolta: 2014
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FROSINONE il 13/10/2016
Reg. gen. 16072 - Reg. part. 2290
Quota: 1/1
Importo: € 312.217,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 156.108,54
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 10/10/2016
N° repertorio: 1765
N° raccolta: 4716

Trascrizioni

- **VERBALE di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2017
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 3381
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSIONONE il 30/09/2022
Reg. gen. 17436 - Reg. part. 14019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 01/02/2016
Reg. gen. 1426 - Reg. part. 142
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.905,79
Rogante: Tribunale civile di Frosinone
Data: 15/10/2014
N° repertorio: 780
N° raccolta: 2014
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FROSINONE il 13/10/2016
Reg. gen. 16072 - Reg. part. 2290
Quota: 1/1
Importo: € 312.217,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 156.108,54
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 10/10/2016
N° repertorio: 1765
N° raccolta: 4716

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2017
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 3381
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura