



TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Polletta Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo	14

Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 3	17
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Precisazioni	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Lotto 3	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.	29

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 48.425,00	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 34.375,00	29
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 20.775,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo.....	32

INCARICO

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Geom. Polletta Paolo, con studio in Via Casilina Sud, 162 - 03013 - Ferentino (FR), email paolopolletta@libero.it, PEC paolo.polletta@geopec.it, Tel. 0775 395369, Fax 0775 5397883, 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 Principe Umberto n 24, piano secondo (Coord. Geografiche: 41.569200 - 13.337178)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo (Coord. Geografiche: 41.569200 - 13.337178)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo (Coord. Geografiche: 41.569200 - 13.337178)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PRINCIPE UMBERTO N 24, PIANO SECONDO

Unità immobiliare mappale 3568 sub 112, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, realizzato nelle strutture portanti in muratura, tramezzature di mattoni forati legati con malta cementizia, privo di impianti, infissi e finiture, costituito da tre vani, ingresso e bagno. Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di unità immobiliari nella zona ove ubicata. Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al mappale 3568 sub 110, ingresso comune e diritti condominiali.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PRINCIPE UMBERTO N 24, PIANO SECONDO

Unità immobiliare mappale 3568 sub 113, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, costituito da quattro vani ed accessori, realizzato nelle strutture portanti in muratura, tramezzature in mattoni forati legati con malta cementizia, privo di impianti, infissi e finiture. Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di unità immobiliari nella zona ove ubicata.

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al mappale 3568 sub 110, ingresso.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PRINCIPE UMBERTO N 24, PIANO SECONDO

Unità immobiliare mappale 3568 sub 114-sub 111, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, costituito da tre vani accessori, oltre che un locale ripostiglio, realizzato nelle strutture portanti, tramezzature privo di impianti, infissi e finiture, Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di unità immobiliari nella zona ove ubicata.

Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al mappale 3568 sub 110, ingresso.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti si rileva certificato ipocatastale ai sensi della Legge 302/1998, redatto in data 22/11/2024 dal notaio dott. Niccolò Tiecco.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

Mappale 3568 sub 113, ingresso comune, distacco su area comune per due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,80 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Copertura inclinata, si indica il valore della altezza media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1999 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 91, Sub. 80 Categoria F3
Dal 02/04/2007 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 91, Sub. 80 Categoria F3 Piano secondo
Dal 27/07/2007 al 27/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 3568, Sub. 112 Categoria F3 Piano secondo
Dal 12/03/2018 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 3568, Sub. 112 Categoria F3 Piano secondo

variazione
12/03/2018 pratica FR0028357 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO
03/09/2013 pratica FR0154048 verifica stato attuale confermato con dichiarazione sostitutiva;
27/07/2007 pratica FR0316774 variazione per modifica mappale identificativo per bonifica (allineamento mappe) da mappale 91 assume il mappale 3568
02/04/2007 pratica FR 0173300 divisione dal mappale 91 sub 80, assume identificativo mappale 91 sub 112

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	3568	112		F3					secondo	

Corrispondenza catastale

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

unità immobiliare oggetto di modifica identificativo del mappale, da mappale 91 a mappale 3568, variazione prot FR0316774 del 27/07/2007 Agenzia delle Entrate di Frosinone (allineamento mappe)

PRECISAZIONI

Verificata la documentazione in atti, certificato notarile ipocatastale redatto dal notaio dott. Niccolò TIECCO del 22/11/2024, la documentazione completa secondo quanto disposto art 567 cpc.

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione, possesso nelle mani del debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO

unità immobiliare in corso di costruzione, realizzata nella struttura portante verticale, copertura orditura in ferro e manto in lamiera. tramezzature interne in mattoni forati legati con malta cementizia. Attualmente inutilizzabile per mancanza di finiture, impianti ed infissi; internamente presenti un numero consistente di piccioni che rendono il locale inaccessibile ed insalubre, con presenza di escrementi e volatili deceduti: si necessita di pulizia e disinfezione di tutti gli ambienti.

PARTI COMUNI

Scala, ingressi, piazzali, illuminazioni. Presente condominio denominato **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano usi civici come da accertamento eseguito presso ufficio tecnico di Ceccano (FR).

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- appartamento piano secondo,
- realizzato nella strutture verticali con tamponatura in muratura;
 - copertura, con orditura in ferro e manto in lamiera;
 - tramezzature interne con mattoni forati legati con malta cementizia;
 - controtelai parte in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Possesso del debitore esecutato, come da dichiarazione resa al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1972 al 07/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Fabrizio KUSTERMAN	28/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	03/08/1972		6944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2005 al 16/06/2025	**** Omissis ****	successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO CASSINO	03/04/2007	54	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	19/08/2008	18521	12515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2009 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio dott. Roberto LABATE	19/09/2009	320346	54230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/07/2023	13497	9989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Testamento pubblicato dal notaio dott. Roberto LABATE in data 10/07/2006 rep 305119, trascritto a Frosinone in data 10/11/2007, in detto testamento il sig **** Omissis **** assegnava **** Omissis **** la piena proprietà dei beni siti in Ceccano.

Accettazione tacita di eredità, la signora **** Omissis **** accettava l'eredità, con atto notaio dott. Roberto Labate del 19/02/2009 rep. 320346/54230, Trascritta a FROSINONE al n 9989 del 06/07/2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di frosinone aggiornate al 19/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Frosinone il 10/06/2020
Reg. gen. 6618 - Reg. part. 814
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,06
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.468,53
Rogante: notaio dott. Pio Seraschi
Data: 20/07/2000
N° repertorio: 23574
Note: Ipoteca in rinnovazione della formalità 1468/2000.

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 19/11/2024

Reg. gen. 20951 - Reg. part. 16941

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona di centro abitato, edificato nella volumetria in forza di concessione edilizia, per variazione della destinazione ed uso richiesto condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 e Legge Regione Lazio 12/2004, e rilasciato Permesso a costruire in sanatoria N 77/2008.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Unità immobiliare realizzata con concessione edilizia n 3701 del 11/03/1999, per modifiche depositata DIA Comune di Ceccano n 44/02 in data 13/02/02; per difformità realizzate abusivamente, rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n 77 del 19/08/2008 protocollo 16189.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Unità immobiliare ubicata nel fabbricato con parti comuni (scale, androni terrazzi) denominato **** Omissis **** amministratore pro tempore **** Omissis ****; alla data del 30/12/2024, l'unità immobiliare presenta

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone



un debito verso il condominio di € 1.200,00 (euromilleduecento).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti si rileva certificato ipocatastale ai sensi della Legge 302/1998, redatto in data 22/11/2024 dal notaio dott. Niccolò Tiecco

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Testamento pubblicato dal notaio dott. Roberto LABATE in data 10/07/2006 rep 305119, trascritto a Frosinone in data 10/11/2007, in detto testamento il sig **** Omissis **** assegnava **** Omissis **** la piena proprietà dei beni siti in Ceccano.

Accettazione tacita di eredità, la signora **** Omissis **** accettava l'eredità, con atto notaio dott. Roberto Labate del 19/02/2009 rep. 320346/54230, Trascritta a FROSINONE al n 9989 del 06/07/2023.

CONFINI

Scala comune, mappale 3568 sub 112, mappale 3568 sub 114, ingresso comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	79,50 mq	1	79,50 mq	2,80 m	SECONDO

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

Totale superficie convenzionale:	79,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	79,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si indica il valore della altezza media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1999 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 91, Sub. 80 Categoria F3
Dal 02/04/2007 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 91, Sub. 80 Categoria F3 Piano secondo
Dal 27/07/2007 al 27/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 3568, Sub. 113 Categoria F3 Piano secondo
Dal 12/03/2018 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 3568, Sub. 113 Categoria F3 Piano secondo

variazione
12/03/2018 pratica FR0028357 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO
03/09/2013 pratica FR0154048 verifica stato attuale confermato con dichiarazione sostitutiva;
27/07/2007 pratica FR0316774 variazione per modifica mappale identificativo per bonifica (allineamento mappe) da mappale 91 assume il mappale 3568
02/04/2007 protica FR0173300 divisione dal mappale 91 sub 80, assume identificativo mappale 91 sub 113.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	3568	113		F3					SECONDO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

unità immobiliare oggetto di modifica identificativo del mappale, da mappale 91 a mappale 3568, variazione prot FR0316774 del 27/07/2007 Agenzia delle Entrate di Frosinone (allineamento mappe)
Assenza di voltura catastale.

PRECISAZIONI

Verificata la documentazione in atti, certificato notarile ipocatastale redatto dal notaio dott. Niccolò TIECCO del 22/11/2024.

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione, possesso nelle mani del debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Unità immobiliare in corso di costruzione, realizzata nella struttura portante verticale, copertura orditura in ferro e manto in lamiera. tramezzature interne in mattoni forati legati con malta cementizia. Attualmente inutilizzabile per mancanza di finiture, impianti ed infissi; internamente presenti un numero consistente di piccioni che rendono il locale inaccessibile ed insalubre, con presenza di escrementi e volatili deceduti: si necessita di pulizia e disinfezione di tutti gli ambienti.

PARTI COMUNI

Unità immobiliare accessibile da scala comune.
Presente condominio denominato **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano usi civici come da accertamento eseguito presso ufficio tecnico di Ceccano (FR).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento al piano secondo,
- realizzato nelle strutture verticali con tamponatura in muratura;
- copertura, con orditura in ferro e manto in lamiera;
- tramezzature interne con mattoni forati legati con malta cementizia;
- controtelai in metallo.

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

STATO DI OCCUPAZIONE

Possesso del debitore esecutato, come da dichiarazione resa al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1972 al 07/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Fabrizio KUSTERMANN	28/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	03/08/1972		6944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VEROLI	18/08/1972	759	
Dal 07/12/2005 al 16/06/2025	**** Omissis ****	testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Sora (FR)	10/07/2006	305119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2009 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Roberto LABATE	19/09/2009	320346	54230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/07/2023	13497	9989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Testamento pubblicato dal notaio dott. Roberto LABATE in data 10/07/2006 rep 305119, trascritto a Frosinone in data 10/11/2007, in detto testamento il sig **** Omissis **** assegnava **** Omissis **** la piena proprietà dei beni siti in Ceccano.

Accettazione tacita di eredità, la signora **** Omissis **** accettava l'eredità, con atto notaio dott. Roberto Labate del 19/02/2009 rep. 320346/54230, Trascritta a FROSINONE al n 9989 del 06/07/2023.

Non si rileva il pagamento della denuncia di successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di frosinone aggiornate al 19/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da mutuo condizionato

Iscritto a Frosinone il 10/06/2020

Reg. gen. 6618 - Reg. part. 814

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,06

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 77.468,53

Rogante: notaio dott. Pio Seraschi

Data: 20/07/2000

N° repertorio: 23574

Note: Ipoteca in rinnovazione della formalità 1468/2000.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 19/11/2024

Reg. gen. 20951 - Reg. part. 16941

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona di centro abitato, edificato nella volumetria in forza di concessione edilizia, per variazione della destinazione ed uso richiesto condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 e Legge Regione Lazio 12/2004.

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Unità immobiliare realizzata con concessione edilizia n 3701 del 11/03/1999, per modifiche depositata DIA Comune di Ceccano n 44/02 in data 13/02/02; per difformità realizzate abusivamente, richiesta domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326/06 e Legge Regione LAzio n 12/04 presentata al Comune di Ceccano (FR) in data 30/03/2004 prot 5651, istanza in corso di definizione.

Occorre depositare elaborati grafici, perizie, relazioni, certificazione varie, acquisire pareri da enti preposti, eseguire versamenti di saldo della oblazione, oneri concessori.

Per la definizione della istanza di sanatoria, si stima un valore complessivo di € 14.000,00 (euroquattordicimila/00) compreso di saldo oblazioni, saldo oneri concessori, interessi, onorari, diritti di segreteria, progettazione, oneri aggiornamento.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Unità immobiliare ubicata nel fabbricato con parti comuni (scale, androni terrazzi) denominato **** Omissis **** amministratore pro tempore **** Omissis ****; alla data del 30/12/2024, l'unità immobiliare presenta un debito verso il condominio di € 1.200,00 (euromilleduecento).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti si rileva certificato ipocatastale ai sensi della Legge 302/1998, redatto in data 22/11/2024 dal notaio dott. Niccolò Tiecco.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Testamento pubblicato dal notaio dott. Roberto LABATE in data 10/07/2006 rep 305119, trascritto a Frosinone in data 10/11/2007, in detto testamento il sig **** Omissis **** assegnava **** Omissis **** la piena proprietà dei beni siti in Ceccano.

Accettazione tacita di eredità, la signora **** Omissis **** accettava l'eredità, con atto notaio dott. Roberto Labate del 19/02/2009 rep. 320346/54230, Trascritta a FROSINONE al n 9989 del 06/07/2023.

CONFINI

Scala comune, mappale 3568 sub 113, mappale 3568 sub 110, ingresso comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	54,50 mq	1	54,00 mq	2,80 m	SECONDO
locale accessorio	6,50 mq	7,50 mq	0,5	1,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				55,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

Indicata l'altezza media.
Si precisa che il locale accessorio confina con sub 110 bcnc, non presenta porta di accesso, mentre presente una finestra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1999 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 91, Sub. 80 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano secondo
Dal 02/04/2007 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 91, Sub. 80 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano secondo
Dal 27/07/2007 al 27/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 91, Sub. 114 Categoria F3 Rendita € 0,00 Piano secondo
Dal 12/03/2018 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 3568, Sub. 111 Categoria F3
Dal 12/03/2018 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 3568, Sub. 114 Categoria F3 Piano secondo

variazione
12/03/2018 pratica FR0028357 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO
03/09/2013 pratica FR0154048 verifica stato attuale confermato con dichiarazione sostitutiva;
27/07/2007 pratica FR0316774 variazione per modifica mappale identificativo per bonifica (allineamento mappe) da mappale 91 assume il mappale 3568
02/04/2007 protica FR0173300 divisione dal mappale 91 sub 80, assume identificativo mappale 91 sub 114 - 111.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	3568	114		F3			54 mq		SECONDO	

ASTE GIUDIZIARIE	66	3568	111		F3		ASTE GIUDIZIARIE		secondo	
---------------------	----	------	-----	--	----	--	---------------------	--	---------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

unità immobiliare oggetto di modifica identificativo del mappale, da mappale 91 a mappale 3568, variazione prot FR0316774 del 27/07/2007 Agenzia delle Entrate di Frosinone (allineamento mappe)
Assenza di voltura catastale.

PRECISAZIONI

Verificata la documentazione in atti, certificato notarile ipocatastale redatto dal notaio dott. Niccolò TIECCO del 22/11/2024.

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione, possesso nelle mani del debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO

unità immobiliare in corso di costruzione, realizzata

- struttura portante verticale,
- copertura orditura in ferro e manto in lamiera;
- tramezzature in muratura;
- priva di finiture ed impianti

Attualmente inutilizzabile per la mancanza di finiture.

Internamente presente un numero consistente di piccioni che rendono il locale inaccessibile ed insalubre, con presenza di escrementi e volatili deceduti: si necessita di pulizia e disinfezione di tutti gli ambienti.

PARTI COMUNI

Scala, ingressi, piazzali, illuminazioni.

Presente condominio denominato **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano usi civici come da accertamento eseguito presso ufficio tecnico di Ceccano (FR).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento al piano secondo,

- realizzato nella strutture verticali con tamponatura in muratura;

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

- copertura, con orditura in ferro e manto in lamiera;
- tramezzature interne con mattoni forati legati con malta cementizia;
- controtelai parte in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Possesso del debitore esecutato, come da dichiarazione resa al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1972 al 07/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Fabrizio KUSTERMANN	28/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	03/08/1972		6944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2005 al 16/06/2025	**** Omissis ****	TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro Sora	10/07/2006	305119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2009 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Roberto LABATE	19/09/2009	320346	54230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/07/2023	13497	9989

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

ASTE GIUDIZIARIE®		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Testamento pubblicato dal notaio dott. Roberto LABATE in data 10/07/2006 rep 305119, trascritto a Frosinone in data 10/11/2007, in detto testamento il sig **** Omissis **** assegnava **** Omissis **** la piena proprietà dei beni siti in Ceccano.

Accettazione tacita di eredità, la signora **** Omissis **** accettava l'eredità, con atto notaio dott. Roberto Labate del 19/02/2009 rep. 320346/54230, Trascritta a FROSINONE al n 9989 del 06/07/2023.

Non si rileva il pagamento della denuncia di successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Frosinone il 10/06/2020
Reg. gen. 6618 - Reg. part. 814
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,06
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.468,53
Rogante: notaio dott. Pio Seraschi
Data: 20/07/2000
N° repertorio: 23574
Note: Ipoteca in rinnovazione della formalità 1468/2000.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 19/11/2024
Reg. gen. 20951 - Reg. part. 16941

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona di centro abitato, edificato nella volumetria in forza di concessione edilizia, per variazione della destinazione ed uso richiesto condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 e Legge Regione Lazio 12/2004

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Unità immobiliare realizzata con concessione edilizia n 3701 del 11/03/1999, per modifiche depositata DIA Comune di Ceccano n 44/02 in data 13/02/02; per difformità realizzate abusivamente, richiesta domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326/06 e Legge Regione LAzio n 12/04 presentata al Comune di Ceccano (FR) in data 30/03/2004 prot 5651, istanza in corso di definizione.

Occorre depositare elaborati grafici, perizie, relazioni, certificazione varie, acquisire pareri da enti preposti, eseguire versamenti di saldo della oblazione, oneri concessori.

Per la definizione della istanza di sanatoria, si stima un valore complessivo di € 12.000,00 (euro dodicimila/00) compreso di saldo oblazioni, saldo oneri concessori, interessi, onorari, diritti di segreteria, progettazione, oneri aggiornamento.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Unità immobiliare ubicata nel fabbricato con parti comuni (scale, androni terrazzi) denominato **** Omissis **** amministratore pro tempore **** Omissis ****; alla data del 30/12/2024, l'unità immobiliare presenta un debito verso il condominio di € 1.200,00 (euromilleduecento).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo
Unità immobiliare mappale 3568 sub 112, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, realizzato nelle strutture portanti in muratura, tramezzature di mattoni forati legati con malta cementizia, privo di impianti, infissi e finiture, costituito da tre vani, ingresso e bagno. Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di unità immobiliari nella zona ove ubicata. Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al mappale 3568 sub 110, ingresso comune e diritti condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 112, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.625,00
Si attribuisce un valore di mercato paragonando l'immobile con fabbricati simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo	75,00 mq	675,00 €/mq	€ 50.625,00	100,00%	€ 50.625,00
Valore di stima:					€ 50.625,00

Valore di stima: € 50.625,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1200,00	€
pulizia e disinfestazione dei locali	1000,00	€

Valore finale di stima: € 48.425,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo
Unità immobiliare mappale 3568 sub 113, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, costituito da quattro vani ed accessori, realizzato nelle strutture portanti in muratura, tramezzature in mattoni forati legati con malta cementizia, privo di impianti, infissi e finiture. Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di unità immobiliari nella zona ove ubicata. Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al mappale 3568 sub 110, ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 113, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 51.675,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo	79,50 mq	650,00 €/mq	€ 51.675,00	100,00%	€ 51.675,00
Valore di stima:					€ 51.675,00

Valore di stima: € 51.675,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14000,00	€
Spese condominiali insolute	1200,00	€
pulizia e disinfestazione	1000,00	€
tassa di successione	1100,00	€

Valore finale di stima: € 34.375,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo
Unità immobiliare mappale 3568 sub 114-sub 111, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, costituito da tre vani accessori, oltre che un locale ripostiglio, realizzato nelle strutture portanti, tramezzature privo di impianti, infissi e finiture, Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di unità immobiliari nella zona ove ubicata. Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

mappale 3568 sub 110, ingresso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 114, Categoria F3 - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 111, Categoria F3
Valore di stima del bene: € 36.075,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo	55,50 mq	650,00 €/mq	€ 36.075,00	100,00%	€ 36.075,00
Valore di stima:					€ 36.075,00

Valore di stima: € 36.075,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€
Spese condominiali insolute	1200,00	€
pulizie e disinfestazione	1000,00	€
tasse di successione	1100,00	€

Valore finale di stima: € 20.775,00

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.

Ferentino, li 30/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Polletta Paolo

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo
Unità immobiliare mappale 3568 sub 112, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, realizzato nelle strutture portanti in muratura, tramezzature di mattoni forati legati con malta cementizia, privo di impianti, infissi e finiture, costituito da tre vani, ingresso e bagno. Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di unità immobiliari nella zona ove ubicata. Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al mappale 3568 sub 110, ingresso comune e diritti condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 112, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona di centro abitato, edificato nella volumetria in forza di concessione edilizia, per variazione della destinazione ed uso richiesto condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 e Legge Regione Lazio 12/2004, e rilasciato Permesso a costruire in sanatoria N 77/2008.

Prezzo base d'asta: € 48.425,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo
Unità immobiliare mappale 3568 sub 113, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, costituito da quattro vani ed accessori, realizzato nelle strutture portanti in muratura, tramezzature in mattoni forati legati con malta cementizia, privo di impianti, infissi e finiture. Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di unità immobiliari nella zona ove ubicata. Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al mappale 3568 sub 110, ingresso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 113, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona di centro abitato, edificato nella volumetria in forza di concessione edilizia, per variazione della destinazione ed uso richiesto condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 e Legge Regione Lazio 12/2004.

Prezzo base d'asta: € 34.375,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo
Unità immobiliare mappale 3568 sub 114-sub 111, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, costituito da tre vani accessori, oltre che un locale ripostiglio, realizzato nelle strutture portanti, tramezzature privo di impianti, infissi e finiture, Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di unità immobiliari nella zona ove ubicata. Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al mappale 3568 sub 110, ingresso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 114, Categoria F3 - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 111, Categoria F3

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona di centro abitato, edificato nella volumetria in forza di concessione edilizia, per variazione della destinazione ed uso richiesto condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 e Legge Regione Lazio 12/2004

Prezzo base d'asta: € 20.775,00

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.425,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 112, Categoria F3	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	unità immobiliare in corso di costruzione, realizzata nella struttura portante verticale, copertura orditura in ferro e manto in lamiera. tramezzature interne in mattoni forati legati con malta cementizia. Attualmente inutilizzabile per mancanza di finiture, impianti ed infissi; internamente presenti un numero consistente di piccioni che rendono il locale inaccessibile ed insalubre, con presenza di escrementi e volatili deceduti: si necessita di pulizia e disinfestazione di tutti gli ambienti.		
Descrizione:	Unità immobiliare mappale 3568 sub 112, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, realizzato nelle strutture portanti in muratura, tramezzature di mattoni forati legati con malta cementizia, privo di impianti, infissi e finiture, costituito da tre vani, ingresso e bagno. Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di unità immobiliari nella zona ove ubicata. Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al mappale 3568 sub 110, ingresso comune e diritti condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Possesso del debitore eseguito, come da dichiarazione resa al momento del sopralluogo.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.375,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 113, Categoria F3	Superficie	79,50 mq
Stato conservativo:	Unità immobiliare in corso di costruzione, realizzata nella struttura portante verticale, copertura orditura in ferro e manto in lamiera. tramezzature interne in mattoni forati legati con malta cementizia. Attualmente inutilizzabile per mancanza di finiture, impianti ed infissi; internamente presenti un numero consistente di piccioni che rendono il locale inaccessibile ed insalubre, con presenza di escrementi e volatili deceduti: si necessita di pulizia e disinfestazione di tutti gli ambienti.		
Descrizione:	Unità immobiliare mappale 3568 sub 113, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, costituito da quattro vani ed accessori, realizzato nelle strutture portanti in muratura, tramezzature in mattoni forati legati con malta cementizia, privo di impianti, infissi e finiture. Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di		

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone

	unità immobiliari nella zona ove ubicata. Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al mappale 3568 sub 110, ingresso.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Possesso del debitore esecutato, come da dichiarazione resa al momento del sopralluogo.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.775,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - via Principe Umberto n 24, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 114, Categoria F3 - Fg. 66, Part. 3568, Sub. 111, Categoria F3	Superficie	55,50 mq
Stato conservativo:	unità immobiliare in corso di costruzione, realizzata - struttura portante verticale, - copertura orditura in ferro e manto in lamiera; - tramezzature in muratura; - priva di finiture ed impianti Attualmente inutilizzabile per la mancanza di finiture. Internamente presente un numero consistente di piccioni che rendono il locale inaccessibile ed insalubre, con presenza di escrementi e volatili deceduti: si necessita di pulizia e disinfezione di tutti gli ambienti.		
Descrizione:	Unità immobiliare mappale 3568 sub 114-sub 111, appartamento in corso di costruzione al piano secondo, costituito da tre vani accessori, oltre che un locale ripostiglio, realizzato nelle strutture portanti, tramezzature privo di impianti, infissi e finiture, Ottima la zona ove ubicato, presenti molteplici attività commerciali, ben servita da servizi pubblici e parcheggi. Ottima la richiesta di unità immobiliari nella zona ove ubicata. Compresi i diritti sul bene comune non censibile identificato al mappale 3568 sub 110, ingresso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Possesso del debitore esecutato, come da dichiarazione resa al momento del sopralluogo.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PRINCIPE UMBERTO N 24, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Frosinone il 10/06/2020
Reg. gen. 6618 - Reg. part. 814
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,06
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.468,53
Rogante: notaio dott. Pio Seraschi
Data: 20/07/2000
N° repertorio: 23574
Note: Ipoteca in rinnovazione della formalità 1468/2000.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 19/11/2024
Reg. gen. 20951 - Reg. part. 16941
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PRINCIPE UMBERTO N 24, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Frosinone il 10/06/2020
Reg. gen. 6618 - Reg. part. 814
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,06
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.468,53
Rogante: notaio dott. Pio Seraschi
Data: 20/07/2000
N° repertorio: 23574
Note: Ipoteca in rinnovazione della formalità 1468/2000.

Procedura 171/2024 RGE - Tribunale di Frosinone



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 19/11/2024

Reg. gen. 20951 - Reg. part. 16941

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA PRINCIPE UMBERTO N 24, PIANO SECONDO



- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da mutuo condizionato

Iscritto a Frosinone il 10/06/2020

Reg. gen. 6618 - Reg. part. 814

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,06

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 77.468,53

Rogante: notaio dott. Pio Seraschi

Data: 20/07/2000

N° repertorio: 23574

Note: Ipoteca in rinnovazione della formalità 1468/2000.



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 19/11/2024

Reg. gen. 20951 - Reg. part. 16941

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

