

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2021 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 292.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

In data \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email [geomgiovannipalmieri@libero.it](mailto:geomgiovannipalmieri@libero.it), PEC [giovanni.palmieri2@geopec.it](mailto:giovanni.palmieri2@geopec.it), Tel. 3288837113, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2022 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 Due Cone n. 106

## DESCRIZIONE

---

- Immobile sito nel comune di Ceccano, in via Due Cone n. 106, distinto in Catasto al foglio 38, particella 367. Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a triplice elevazione con un piano seminterrato, piano terra e piano primo (vedi foto n. 1, 2, e 3), con corte circostante di circa 880,00 mq tenuta viale, spazi di manovra, giardino, marciapiede ed a bosco, con struttura portante mista in pietra e blocchi di C.A, con pilastri e travi in C.A, tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso dalla strada comunale via Due Cone attraverso un viale privato a fondo imbrecciato si circa 270,00 ml. Il fabbricato è composto al piano seminterrato da una cantina e garage di 58,17 mq (vedi foto n. 4 e 5) e un deposito di 26,23 mq (vedi foto n. 6), al piano terra da un portico di 5,46 mq, un' ingresso di circa 15,60 mq (con scala d'accesso al piano primo, vedi foto n. 7), un camera da pranzo di 26,51 mq, una cucina di 18,87 mq (vedi foto n. 8), un salotto di 24,56 mq (vedi foto n. 9), un disimpegno di 2,61 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 3,75 mq (vedi foto n. 11), ed un vano scala d'accesso al piano seminterrato (vedi foto n. 12), al piano primo dalla scala d'accesso dal piano terra (vedi foto n. 13), un corridoio di 9,60 mq (vedi foto n. 14), una camera di 9,63 mq (vedi foto n. 15), una camera di 9,37 mq (vedi foto n. 16), un bagno di 8,26 mq (vedi foto n. 17), una camera di 17,11 mq (vedi foto n. 18), una cabina armadio di 5,38 mq (vedi foto n. 19) e da un balcone di 6,71 mq (vedi foto n. 20). L'intero fabbricato si presenta con pareti esterne intonacate prive di tinteggiatura. L'abitazione al piano terra e primo si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con rifiniture di pregio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno con persiane ad ante infissi interni in legno, soglie in marmo, rivestimenti delle pareti in ceramica per il bagno e la cucina, pavimenti al piano terra in ceramica, al piano primo in parquet, scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in travertino, pavimento del piano seminterrato e della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato allo stato grezzo. L'intero fabbricato ha impianto termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. L'area esterna del fabbricato è tenuta a marciapiede per circa 39,72 mq (vedi foto n. 21, 22 e 23) terrazzo di circa 17,91 mq (vedi foto n. 24) e viale, spazi di manovra, giardino e a bosco per circa 816,91 mq (vedi foto n. 25, 26 e 27). Il viale d'accesso al garage del piano seminterrato risulta ricadere in parte sulla particella 368 di proprietà di terzi e non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

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 Due Cone n. 106

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina a nord con le particelle 364, 359 e 360, ad est con la particella 620 e a sud con le particelle 368 e 372.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito e garage	84,40 mq	107,82 mq	0,00	0,00 mq	2,50 m	S1
Abitazione	91,90 mq	127,28 mq	1,00	127,28 mq	2,80 m	Terra
Portico	5,46 mq	5,46 mq	0,35	1,91 mq	0,00 m	Terra
Marcia piedi	39,72 mq	39,72 mq	0,10	3,97 mq	0,00 m	Terra
viale, spazi di manovra, giardino e bosco	816,91 mq	816,91 mq	0,05	40,85 mq	0,00 m	Terra
Sottotetto e Locali Tecnologici	59,35 mq	82,29 mq	0,50	41,15 mq	2,61 m	Primo
Balcone	6,71 mq	6,71 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				216,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>216,84 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	367			A3	4	5.5	162 mq	340,86 €	seminterato, terra e primo	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Tale difformità sono dovute alla diversa disposizione degli spazi interni dell'intero piano terra con demolizione parziale dell'ex legnaia, diversa collocazione del vano scala, apertura di vari vani porta e finestra sia interni che esterni, nella mancata restituzione grafica di un piccolo portico, nell'errata restituzione grafica della sagoma del fabbricato e nella diversa disposizione degli spazi interni dell'intero piano primo sottotetto, con diversa collocazione del vano scala, apertura di vari vani porta e finestra sia interni che esterni, nella mancata restituzione grafica del balcone.

L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla rettifica della mappa catastale (nuovo tipo mappale) e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Per l'aggiornamento catastale del fabbricato il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 1.500,00.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Debitore) , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Coniuge) , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Figlia) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1991	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Fragomeni	09/02/1991	15232	6345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 02/11/1996  
Reg. gen. 14822 - Reg. part. 1675  
Quota: 1/1  
Importo: € 103.291,37  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.645,69  
Percentuale interessi: 5,30 %  
Rogante: Raponi Francesco  
Data: 31/10/1996  
N° repertorio: 15084
- ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 08/07/1999  
Reg. gen. 11096 - Reg. part. 1660  
Quota: 1/1  
Importo: € 82.633,10

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.316,55

Percentuale interessi: 3,756 %

Rogante: Raponi Francesco

Data: 07/07/1999

N° repertorio: 21416

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 10/09/2005

Reg. gen. 21279 - Reg. part. 4462

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Labate Roberto

Data: 09/09/2005

N° repertorio: 291788

N° raccolta: 43497



#### Trascrizioni

- **Vernale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 29/11/2021

Reg. gen. 19984 - Reg. part. 16264

Quota: 1/1

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

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



#### Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione ai sensi della legge n. 40/2007**

Iscritto a Frosinone il 30/10/2009

Reg. gen. 25199 - Reg. part. 2689

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Come è risultato dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano, per immobile sito in Ceccano e distinto in catasto al foglio 38, p.lla 367 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.

105/S del 10/02/1996, relativa all'intero piano terra e la Concessione Edilizia n. 03280 del 05/08/1995 relativa alla modifica parziale della copertura con realizzazione di locali sottotetto (vedi documentazione allegata). Successivamente con pratica edilizia n. 102/96 veniva richiesta la Concessione Edilizia per la realizzazione dei locali interrati e garage, richiesta respinta dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 29/04/1997(vedi documentazione allegata).



#### **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.

Il sottoscritto CTU, in fase di accesso sopralluogo ha potuto accertare numerose difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei titoli edilizi abilitativi. Le dette difformità accertate dal sottoscritto CTU consistono:

- nell'edificazione dell'intero piano seminterrato edificato in assenza di titoli edilizi abilitativi. Per sanare tale difformità, l'eventuale aggiudicatario dovrà chiudere l'accesso al garage con la creazione di un muro esterno e con la chiusura del vano scala con la posa in opera di un solaio, così da rendere inaccessibile l'intero piano interrato e renderlo un volume tecnico. Per tali opere edilizie il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 3.000,00;

- nella diversa disposizione degli spazi interni dell'intero piano terra con demolizione parziale dell'ex legnaia, diversa collocazione del vano scala, apertura di vari vani porta e finestra sia interni che esterni e edificazione di un piccolo portico e leggera modifica della sagoma del fabbricato e nella diversa disposizione degli spazi interni dell'intero piano primo sottotetto, con diversa collocazione del vano scala, apertura di vari vani porta e finestra sia interni che esterni, edificazione di un balcone e modifica del tetto e diversa destinazione d'uso dell'intero piano primo. La destinazione d'uso del piano primo non può essere sanata, per cui si procederà alla stima dell'intero piano primo considerandolo come superficie non residenziale (sottotetto e locali tecnologici), mentre le restanti difformità riscontrate possono essere sanate con pratica edilizia in sanatoria. Per la detta pratica edilizia in sanatoria il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 1.000,00 per sanzione amministrativa ed € 6.000,00 per spese tecniche;

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Due Cone n. 106  
- Immobile sito nel comune di Ceccano, in via Due Cone n. 106, distinto in Catasto al foglio 38, particella 367. Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a triplice elevazione con un piano seminterrato, piano terra e piano primo (vedi foto n. 1, 2, e 3), con corte circostante di circa 880,00 mq tenuta viale, spazi di manovra, giardino, marciapiede ed a bosco, con struttura portante mista in pietra e blocchi di C.A, con pilastri e travi in C.A, tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso dalla strada comunale via Due Cone attraverso un viale privato a fondo imbrecciato si circa 270,00 ml. Il fabbricato è composto al piano seminterrato da una cantina e garage di 58,17 mq (vedi foto n. 4 e 5) e un deposito di 26,23 mq (vedi foto n. 6), al piano terra da un portico di 5,46 mq, un' ingresso di circa 15,60 mq (con scala d'accesso al piano primo, vedi foto n. 7), un camera da pranzo di 26,51 mq, una cucina di 18,87 mq (vedi foto n. 8), un salotto di 24,56 mq (vedi foto n. 9), un disimpegno di 2,61 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 3,75 mq (vedi foto n. 11), ed un vano scala d'accesso al piano seminterrato (vedi foto n. 12), al piano primo dalla scala d'accesso dal piano terra (vedi foto n. 13), un corridoio di 9,60 mq (vedi foto n. 14), una camera di 9,63 mq (vedi foto n. 15), una camera di 9,37 mq (vedi foto n. 16), un bagno di 8,26 mq (vedi foto n. 17), una camera di 17,11 mq (vedi foto n. 18), una cabina armadio di 5,38 mq (vedi foto n. 19) e da un balcone di 6,71 mq (vedi foto n. 20). L'intero fabbricato si presenta con pareti esterne intonacate prive di tinteggiatura. L'abitazione al piano terra e primo si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con rifiniture di pregio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno con persiane ad ante infissi interni in legno, soglie in marmo, rivestimenti delle pareti in ceramica per il bagno e la cucina, pavimenti al piano terra in ceramica, al piano primo in parquet, scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in travertino, pavimento del piano seminterrato e della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato allo stato grezzo. L'intero fabbricato ha impianto termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. L'area esterna del fabbricato è tenuta a marciapiede per circa 39,72 mq (vedi foto n. 21, 22 e 23) terrazzo di circa 17,91 mq (vedi foto n. 24) e viale, spazi di manovra, giardino e a bosco per circa 816,91 mq (vedi foto n. 25, 26 e 27). Il viale d'accesso al garage del piano seminterrato risulta ricadere in parte sulla particella 368 di proprietà di terzi e non oggetto della presente esecuzione immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 367, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 303.576,00  
La valutazione dei beni pignorato verrà eseguita in base all'effettivo stato dello stesso al momento del sopralluogo, in relazione alla ubicazione, destinazione, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, posizione amministrativa e regolarità urbanistica,  
Metodo di stima:  
Sarà adottato il metodo di stima diretto comparativo, con riferimento ai prezzi medi di mercato comunemente praticati per immobili simili e con riguardo a contratti e dati non influenzati da fattori

particolari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ceccano (FR) - Via Due Cone n. 106	216,84 mq	1.400,00 €/mq	€ 303.576,00	100,00%	€ 303.576,00
Valore di stima:					€ 303.576,00

Valore di stima: € 303.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per aggiornamento catastale	1500,00	€
Spese per opere edilizie	3000,00	€
Sanzione amministrativa per pratica edilizia in sanatoria	1000,00	€
Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 292.000,00**

Superficie commerciale totale = 216,84 mq

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 216,84 a € 1.400,00/mq = € 303.575,00 che si arrotonda a € 303.500,00

A detrarre:

- Spese per aggiornamento catastale = € 1.500,00
- Spese per opere edilizie = € 3.000,00
- Sanzione amministrativa per pratica edilizia in sanatoria = € 1.000,00
- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria = € 6.000,00

Valutazione prezzo base d'asta:

€ 303.500,00 - € 1.500,00 - € 3.000,00 - € 1.000,00 - € 6.000,00 = € 292.000,00

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 16/06/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Palmieri Giovanni

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale redatto in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Fragomeni del 09-02-1991 rep 15232
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 105/S del 10/02/1996
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 03280 del 05/08/1995 con relativo progetto
- ✓ Altri allegati - Pratica Edilizia 102/96, progetto per la realizzazione locali interrati respinto in data 29/04/1997
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Due Cone n. 106  
- Immobile sito nel comune di Ceccano, in via Due Cone n. 106, distinto in Catasto al foglio 38, particella 367. Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a triplice elevazione con un piano seminterrato, piano terra e piano primo (vedi foto n. 1, 2, e 3), con corte circostante di circa 880,00 mq tenuta viale, spazi di manovra, giardino, marciapiede ed a bosco, con struttura portante mista in pietra e blocchi di C.A, con pilastri e travi in C.A, tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso dalla strada comunale via Due Cone attraverso un viale privato a fondo imbrecciato di circa 270,00 ml. Il fabbricato è composto al piano seminterrato da una cantina e garage di 58,17 mq (vedi foto n. 4 e 5) e un deposito di 26,23 mq (vedi foto n. 6), al piano terra da un portico di 5,46 mq, un' ingresso di circa 15,60 mq (con scala d'accesso al piano primo, vedi foto n. 7), un camera da pranzo di 26,51 mq, una cucina di 18,87 mq (vedi foto n. 8), un salotto di 24,56 mq (vedi foto n. 9), un disimpegno di 2,61 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 3,75 mq (vedi foto n. 11), ed un vano scala d'accesso al piano seminterrato (vedi foto n. 12), al piano primo dalla scala d'accesso dal piano terra (vedi foto n. 13), un corridoio di 9,60 mq (vedi foto n. 14), una camera di 9,63 mq (vedi foto n. 15), una camera di 9,37 mq (vedi foto n. 16), un bagno di 8,26 mq (vedi foto n. 17), una camera di 17,11 mq (vedi foto n. 18), una cabina armadio di 5,38 mq (vedi foto n. 19) e da un balcone di 6,71 mq (vedi foto n. 20). L'intero fabbricato si presenta con pareti esterne intonacate prive di tinteggiatura. L'abitazione al piano terra e primo si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con rifiniture di pregio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno con persiane ad ante infissi interni in legno, soglie in marmo, rivestimenti delle pareti in ceramica per il bagno e la cucina, pavimenti al piano terra in ceramica, al piano primo in parquet, scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in travertino, pavimento del piano seminterrato e della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato allo stato grezzo. L'intero fabbricato ha impianto termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. L'area esterna del fabbricato è tenuta a marciapiede per circa 39,72 mq (vedi foto n. 21, 22 e 23) terrazzo di circa 17,91 mq (vedi foto n. 24) e viale, spazi di manovra, giardino e a bosco per circa 816,91 mq (vedi foto n. 25, 26 e 27). Il viale d'accesso al garage del piano seminterrato risulta ricadere in parte sulla particella 368 di proprietà di terzi e non oggetto della presente esecuzione immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 367, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 292.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 292.000,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Ceccano (FR) - Via Due Cone n. 106		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 367, Categoria A3	<b>Superficie</b>	216,84 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>- Immobile sito nel comune di Ceccano, in via Due Cone n. 106, distinto in Catasto al foglio 38, particella 367. Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a triplice elevazione con un piano seminterrato, piano terra e piano primo (vedi foto n. 1, 2, e 3), con corte circostante di circa 880,00 mq tenuta viale, spazi di manovra, giardino, marciapiede ed a bosco, con struttura portante mista in pietra e blocchi di C.A, con pilastri e travi in C.A, tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso dalla strada comunale via Due Cone attraverso un viale privato a fondo imbrecciato si circa 270,00 ml. Il fabbricato è composto al piano seminterrato da una cantina e garage di 58,17 mq (vedi foto n. 4 e 5) e un deposito di 26,23 mq (vedi foto n. 6), al piano terra da un portico di 5,46 mq, un' ingresso di circa 15,60 mq (con scala d'accesso al piano primo, vedi foto n. 7), un camera da pranzo di 26,51 mq, una cucina di 18,87 mq (vedi foto n. 8), un salotto di 24,56 mq (vedi foto n. 9), un disimpegno di 2,61 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 3,75 mq (vedi foto n. 11), ed un vano scala d'accesso al piano seminterrato (vedi foto n. 12), al piano primo dalla scala d'accesso dal piano terra (vedi foto n. 13), un corridoio di 9,60 mq (vedi foto n. 14), una camera di 9,63 mq (vedi foto n. 15), una camera di 9,37 mq (vedi foto n. 16), un bagno di 8,26 mq (vedi foto n. 17), una camera di 17,11 mq (vedi foto n. 18), una cabina armadio di 5,38 mq (vedi foto n. 19) e da un balcone di 6,71 mq (vedi foto n. 20). L'intero fabbricato si presenta con pareti esterne intonacate prive di tinteggiatura. L'abitazione al piano terra e primo si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con rifiniture di pregio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno con persiane ad ante infissi interni in legno, soglie in marmo, rivestimenti delle pareti in ceramica per il bagno e la cucina, pavimenti al piano terra in ceramica, al piano primo in parquet, scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in travertino, pavimento del piano seminterrato e della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato allo stato grezzo. L'intero fabbricato ha impianto termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. L'area esterna del fabbricato è tenuta a marciapiede per circa 39,72 mq (vedi foto n. 21, 22 e 23) terrazzo di circa 17,91 mq (vedi foto n. 24) e viale, spazi di manovra, giardino e a bosco per circa 816,91 mq (vedi foto n. 25, 26 e 27). Il viale d'accesso al garage del piano seminterrato risulta ricadere in parte sulla particella 368 di proprietà di terzi e non oggetto della presente esecuzione immobiliare.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** (Debitore) nato a Ceccano il 08/11/1962, **** Omissis **** (Coniuge) nata a Ceccano il 07/10/1971, **** Omissis **** (Figlia) nata a Frosinone il 27/05/2001 e **** Omissis **** nata a Frosinone il 16/09/2004.		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 02/11/1996  
Reg. gen. 14822 - Reg. part. 1675  
Quota: 1/1  
Importo: € 103.291,37  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.645,69  
Percentuale interessi: 5,30 %  
Rogante: Raponi Francesco  
Data: 31/10/1996  
N° repertorio: 15084
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 08/07/1999  
Reg. gen. 11096 - Reg. part. 1660  
Quota: 1/1  
Importo: € 82.633,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 41.316,55  
Percentuale interessi: 3,756 %  
Rogante: Raponi Francesco  
Data: 07/07/1999  
N° repertorio: 21416
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 10/09/2005  
Reg. gen. 21279 - Reg. part. 4462  
Quota: 1/1  
Importo: € 225.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 3,25 %  
Rogante: Labate Roberto  
Data: 09/09/2005  
N° repertorio: 291788  
N° raccolta: 43497

### Trascrizioni

- **Vernale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 29/11/2021

Reg. gen. 19984 - Reg. part. 16264

Quota: 1/1

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

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



**Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione ai sensi della legge n. 40/2007**

Iscritto a Frosinone il 30/10/2009

Reg. gen. 25199 - Reg. part. 2689

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

