
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoni Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto Unico.....	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	13

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	15
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	16
Patti.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	16
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	18

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	18
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	26
Normativa urbanistica.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	27
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	29
Vincoli od oneri condominiali	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	30
Stima / Formazione lotti	31

Riserve e particolarità da segnalare.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2016 del R.G.E.	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.209,87	35



INCARICO

All'udienza del 04/02/2016, il sottoscritto Arch. Simoni Giancarlo, con studio in Via Vallereale, 38 A - 03020 - Castro dei Volsci (FR), email giancarlo.simoni@archiworld.it, PEC giancarlo.simoni@archiworldpec.it, Tel. 0775 830 106, Fax 06 233 212 129 0775 830 106, 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 Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un edificio residenziale di n. 2 piani, con corte comune, situato in Via Celleta III Traversa n. 35. Il Piano Terra è costituito da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, camera da letto e wc esterno; Il Piano Primo è costituito da soggiorno-pranzo, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e balcone. Sono presenti opere urbanisticamente non legittime da regolarizzare, compreso il ripristino della destinazione d'uso del piano terra a deposito.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un terreno agricolo non coltivato confinante con l'immobile di cui al Bene n. 1, adibito a verde privato e parcheggio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Il bene oggetto di pignoramento consiste nell'area di sedime di un piccolo fabbricato adibito a cucina agricola. Il fabbricato è da demolire in quanto illegittimo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un terreno agricolo adibito a strada di accesso e giardino.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti:

- Estratto di mappa.

La documentazione mancante è stata integrata dal CTU.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti:
- Certificato di Destinazione urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti:
- Estratto di mappa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti:
- Certificato di Destinazione urbanistica.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

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

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

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

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

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

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

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

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

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

L'immobile pignorato confina con le particelle:

- Fg 28 particella 1153;
- Fg 28 particella 898;
- Fg 28 particella 687 sub 2.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'immobile pignorato confina con le particelle:

- Fg 28 particella 1154;

- Fg 28 particella 899;
- Fg 28 particella 898;
- Fg 28 particella 896;
- Fg 28 particella 687 sub 2.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'immobile pignorato confina con le particelle:
- Fg 28 particella 1153.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'immobile pignorato confina con le particelle:
- Fg 28 particella 901;
- Fg 28 particella 1088;
- Fg 28 particella 1087;
- Fg 28 particella 1086;
- Fg 28 particella 1153;
- Fg 28 particella 898.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,71 mq	109,60 mq	1,00	109,60 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	7,56 mq	7,56 mq	0,25	1,89 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	56,96 mq	76,85 mq	0,50	38,42 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				149,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



NB: La consistenza dell'immobile riportata non tiene conto delle superfici residenziali dell'appartamento situato al piano terra. Il cambio d'uso da Deposito a Residenza del Piano Terra non è urbanisticamente legittimo e bisogna considerarne il ripristino.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	445,00 mq	445,00 mq	1,00	445,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				445,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				445,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	185,00 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				185,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 16/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 687

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 16/07/1997 al 31/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 687, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 268,55 Piano T-1
Dal 31/10/2003 al 29/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 687, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 255,65 Piano T-1
Dal 29/04/2011 al 06/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 687, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 335,70 Piano T

Quanto indicato per l'immobile Fg 28 particella 687 sub 3 è valido anche per gli immobili Fg 28 particelle 687 sub 4 e sub 5, in quanto sono stati costituiti insieme e provengono dallo stesso immobile.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per il dettaglio degli intestati nel corso degli anni, si veda la visura allegata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1965 al 22/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 4 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 760
Dal 22/07/1997 al 21/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 897 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 465 Reddito dominicale 0,6 Reddito agrario € 0,72
Dal 21/04/2011 al 20/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1153 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 445 Reddito dominicale 0,57 Reddito agrario € 0,69

Il bene deriva dal FRAZIONAMENTO del 22/07/1997 n. 3360.1/1997 in atti dal 22/07/1997.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2011 al 20/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1154 Categoria C2 Cl.9, Cons. 17 Rendita € 63,21 Piano T

Il bene è stato costituito in data 29/04/2011 Costituzione n. 4358.1/2011 in atti dal 29/04/2011 (protocollo n. FR0141850).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1997 al 20/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 899 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 185 Reddito dominicale 0,24 Reddito agrario € 0,29

Il bene deriva dal FRAZIONAMENTO del 22/07/1997 n. 3360.1/1997 in atti dal 22/07/1997. L'immobile è originato dal Fg 28 particella 4.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	687	3		A2	2	5		335,7	T		
	28	687	5		A2	2	7,5		503,55	1		

Corrispondenza catastale

Il sopralluogo ha evidenziato la corretta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'immobile oggetto di pignoramento censito al Fg 28 particella 687 sub 1 ha generato anche un BCNC (ben comune non censibile), censito con il sub 4 (corte comune ai sub 3 e 5).

E' necessario procedere all'aggiornamento catastale del Piano Terra prima della vendita, in quanto non può essere venduto come superficie residenziale, per un importo pari a circa € 800,00.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	1153				Seminativo	4	445	0,57	0,69	

Corrispondenza catastale

Il sopralluogo ha evidenziato la corretta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1154			C2	9	17		63,21	T	

Corrispondenza catastale

Il sopralluogo ha evidenziato la corretta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

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

28	899				Seminativo	4	185	0,24	0,29	
----	-----	--	--	--	------------	---	-----	------	------	--

Corrispondenza catastale

Il sopralluogo ha evidenziato la corretta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

Vi è congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Vi è congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Vi è congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Vi è congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

Non si sono rilevati patti in essere sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Non si sono rilevati patti in essere sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Non si sono rilevati patti in essere sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Non si sono rilevati patti in essere sull'immobile oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

L'immobile si trova in buone condizioni generali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Trattasi di terreno non coltivato adibito ad area di corte del fabbricato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'immobile si trova in buone condizioni generali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Trattasi di terreno non coltivato adibito a strada di accesso del fabbricato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

Non risultano esserci parti in Comune con altri proprietari. La corte censita con il subalterno 4, che individua un'area pianeggiante comune ai due appartamenti (sub 3 e sub 5), è di proprietà degli stessi esecutati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'immobile costituisce area di accesso al bene n. 3 della presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'immobile è raggiungibile dal terreno di cui al bene n. 2 della presente relazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'immobile costituisce area di accesso al bene n. 3 della presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

Non sono state rilevate servitù sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Non sono state rilevate servitù sull'immobile pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Non sono state rilevate servitù sull'immobile pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Non sono state rilevate servitù sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

L'immobile risulta climaticamente ben esposto e ben posizionato dal punto di vista naturalistico. La zona risulta alquanto isolata e poco dotata dei servizi complementari alla residenza.

La palazzina è costituita da una porzione più vetusta, realizzata in muratura portante e da una porzione più recente, realizzata con travi e pilastri in cemento armato. Le tamponature sono realizzate in muratura con rivestimento ad intonaco. Le finiture interne sono realizzate con materiali di buona qualità e sono in ottimo stato di conservazione. I pavimenti ed i rivestimenti, realizzati in ceramica, sono ben conservati. Gli infissi sono in buono stato e non necessitano di interventi particolari. Gli impianti (elettrico, termico, idrico) risultano funzionanti ma non sono state rinvenute le Certificazioni di corretta installazione, previste per legge.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Trattasi di terreno non coltivato situato in zona pianeggiante ed adibito ad area di corte.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Trattasi di un piccolo fabbricato ad un vano adibito a cucina di campagna con caminetto. L'immobile è realizzato in muratura e legno, è provvisto di impianti non certificati e di infissi in legno e metallo. La copertura è a falde di tipo semplice.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Trattasi di terreno non coltivato situato in zona pianeggiante ed adibito ad area di corte.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati ed i loro figli.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'immobile risulta utilizzato dagli esecutati in comunione ad altro soggetto come strada di accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 16/07/1975	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1965		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	17/12/1974	19019	17443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	28/06/1965	32	278
Dal 16/07/1975 al 29/05/1998	**** Omissis ****	Atto di Divisione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. Misiti	05/07/1975	1890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	16/07/1945	8298	7477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Frosinone	16/07/1945	7060	
Dal 29/05/1998 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Seraschi Pio	23/05/1998	19091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	29/05/1998	8462	6904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2004 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Golia Raffaele	07/12/2004	67449	21885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	17/12/2004	35236	21561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La Sig.ra **** Omissis ****, con l'Atto di Divisione Trascritto alla CC.II. di Frosinone il 16/07/1975, Reg. Part. n. 7477 riceve il terreno sito nel Comune di Ceccano (FR) identificato al Fg. 28 particella 3. In sede di Divisione non si specifica l'esistenza del fabbricato oggetto di pignoramento

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 17/12/1974 al 16/07/1975	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			28/06/1965			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	17/12/1974	19019	17443	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Ufficio del Registro	28/06/1965	32	278			
Dal 16/07/1975 al 29/05/1998	**** Omissis ****	Atto di Divisione e vendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio M. Misiti	05/07/1975	1890		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	16/07/1975	8298	7477	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Ufficio del Registro Frosinone	16/07/1975	7060				
Dal 29/05/1998 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Atto di Donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Seraschi Pio	23/05/1998	19091		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	29/05/1998	8462	6904	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Dal 17/12/2004 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Golia Raffaele	07/12/2004	67449	21885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	17/12/2004	35236	21561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La Sig.ra **** Omissis ****, con l'Atto di Divisione Trascritto alla CC.II. di Frosinone il 16/07/1975, Reg. Part. n. 7477 riceve il terreno sito nel Comune di Ceccano (FR) identificato al Fg. 28 particella 3.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 16/07/1975	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	17/12/1974	19019	17443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	28/06/1965	32	278
Dal 16/07/1975 al 29/05/1998	**** Omissis ****	Atto di Divisione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. Misiti	05/07/1975	1890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	16/07/1945	8298	7477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Frosinone	16/07/1945	7060	

Dal 29/05/1998 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Seraschi Pio	23/05/1998	19091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	29/05/1998	8462	6904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2004 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Golia Raffaele	07/12/2004	67449	21885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	17/12/2004	35236	21561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La Sig.ra **** Omissis ****, con l'Atto di Divisione Trascritto alla CC.II. di Frosinone il 16/07/1975, Reg. Part. n. 7477 riceve il terreno sito nel Comune di Ceccano (FR) identificato al Fg. 28 particella 3.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 16/07/1975	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	17/12/1974	19019	17443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro	28/06/1965	32	278		

Dal 16/07/1975 al 29/05/1998	**** Omissis ****	Atto di Divisione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. Misiti	05/07/1975	1890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	16/07/1945	8298	7477
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro Frosinone	16/07/1945	7060			
Dal 29/05/1998 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Seraschi Pio	23/05/1998	19091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	29/05/1998	8462	6904
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/12/2004 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Golia Raffaele	07/12/2004	67449	21885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	17/12/2004	35236	21561
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

La Sig.ra **** Omissis ****, con l'Atto di Divisione Trascritto alla CC.II. di Frosinone il 16/07/1975, Reg. Part. n. 7477 riceve il terreno sito nel Comune di Ceccano (FR) identificato al Fg. 28 particella 3 e 4.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 17/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Frosinone il 23/11/2007
Reg. gen. 31865 - Reg. part. 8143
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: R. Labate
Data: 22/11/2007
N° repertorio: 315046/51551
Note: Soggetto n. 1 **** Omissis ****, Nato **** Omissis ****, Per il diritto di PROPRIETA'Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 **** Omissis ****, Nata **** Omissis ****, Per il diritto di PROPRIETA'Per la quota di 1/2

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/02/2016
Reg. gen. 1734 - Reg. part. 1368
A favore di **** Omissis ****



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 17/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Frosinone il 23/11/2007
Reg. gen. 31865 - Reg. part. 8143
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: R. Labate
Data: 22/11/2007
N° repertorio: 315046/51551
Note: Soggetto n. 1 **** Omissis ****, Nato **** Omissis ****, Per il diritto di PROPRIETA'Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 **** Omissis ****, Nata **** Omissis ****, Per il diritto di PROPRIETA'Per la quota di 1/2



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/02/2016
Reg. gen. 1734 - Reg. part. 1368
A favore di **** Omissis ****



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 17/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Frosinone il 23/11/2007
Reg. gen. 31865 - Reg. part. 8143
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: R. Labate
Data: 22/11/2007
N° repertorio: 315046/51551
Note: Soggetto n. 1 **** Omissis ****, Nato **** Omissis ****, Per il diritto di PROPRIETA'Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 **** Omissis ****, Nata **** Omissis ****, Per il diritto di PROPRIETA'Per la quota di 1/2

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/02/2016
Reg. gen. 1734 - Reg. part. 1368
A favore di **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 17/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Frosinone il 23/11/2007
Reg. gen. 31865 - Reg. part. 8143
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: R. Labate
Data: 22/11/2007
N° repertorio: 315046/51551

Note: Soggetto n. 1 **** Omissis ****, Nato **** Omissis ****, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 **** Omissis ****, Nata **** Omissis ****, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/02/2016
Reg. gen. 1734 - Reg. part. 1368
A favore di **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

L'edificio è situato in Zona E di P.R.G. (Agricola).

L'area interessata dall'immobile è interessata dai seguenti vincoli sovraordinati:

1. Vincolo Idrogeologico;
2. Vincolo PTPR Tav. B Art. 38 (Salvaguardia delle Aree Boscate).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'edificio è situato in Zona E di P.R.G. (Agricola).

L'area interessata dall'immobile è interessata dai seguenti vincoli sovraordinati:

1. Vincolo Idrogeologico;
2. Vincolo PTPR Tav. B Art. 38 (Salvaguardia delle Aree Boscate).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'edificio è situato in Zona E di P.R.G. (Agricola).

L'area interessata dall'immobile è interessata dai seguenti vincoli sovraordinati:

1. Vincolo Idrogeologico;
2. Vincolo PTPR Tav. B Art. 38 (Salvaguardia delle Aree Boscate).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

L'immobile è situato in Zona E di P.R.G. (Agricola).

L'area interessata dall'immobile è interessata dai seguenti vincoli sovraordinati:

1. Vincolo Idrogeologico;
2. Vincolo PTPR Tav. B Art. 38 (Salvaguardia delle Aree Boscate).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- 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.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno evidenziato la seguente documentazione Urbanistica:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 934/S del 29/06/1999, rilasciata alla sig.ra **** Omissis ****, riguardante l'ampliamento dell'edificio principale, realizzato (come dichiarato) ante 01/09/1967.
- Richiesta di Condono Edilizio, ai sensi della Legge n. 326/2003, prot. n. 12544 del 08/07/2004, a nome del sig. **** Omissis ****, per "Frazionamento ed ampliamento di portico", non ancora ritirata ma con gli oneri già versati.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato che i volumi e le superfici di cui si chiede il Condono Edilizio non corrispondono allo stato di fatto per i seguenti motivi:

1. Il volume porticato situato al piano terra è stato completamente chiuso e risulta di maggiori dimensioni;
2. Il volume residenziale situato al piano primo è maggiore di quanto richiesto con la domanda di condono;
3. Destinazione d'uso del piano terra non autorizzata Urbanisticamente (da Locali deposito a Residenza).

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 non possono essere sanate mediante ripristino dello stato di fatto in quanto strutturalmente risultano vincolate alla struttura legittimamente realizzata. Pertanto, in osservanza dell'art. 18 della Legge Regionale n. 15/2008 si deve applicare una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. Il cambio di destinazione di cui al punto 3 può essere ripristinato prima dell'eventuale vendita.

Sul retro del fabbricato vi sono dei box in lamiera a carattere provvisorio da rimuovere (vedi allegato 2).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



Trattasi di terreno non edificato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO



La ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano non ha evidenziato l'esistenza di pratiche edilizie sul bene. Il bene non può essere sanato ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e deve essere rimosso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- 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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO



Trattasi di terreno non edificato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. N. 35 - LOCALITÀ LAGO, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA CELLETA III TRAV. - LOCALITÀ LAGO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



La strada è utilizzata dall'esecutato e da altro soggetto estraneo alla procedura.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore attuale dei beni viene ricavato in base ai seguenti criteri:

1. Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
2. Indicazioni del servizio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), che fornisce l'andamento dei prezzi applicati nelle alienazioni di beni;
3. Fattori intrinseci ed estrinseci: età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, esistenza di servizi comuni.

Il computo delle Superfici oggetto di Stima quali S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale), S.U. (Superficie Utile) e S.N.R. (Superficie Non Residenziale), viene effettuato in base a quanto indicato dal D.P.R. n. 139/98 - All. "C" ed alla Norma UNI 10750.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un edificio residenziale di n. 2 piani, con corte comune, situato in Via Celleta III Traversa n. 35. Il Piano Terra è costituito da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, camera da letto e wc esterno; Il Piano Primo è costituito da soggiorno-pranzo, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e balcone. Sono presenti opere urbanisticamente non legittime da regolarizzare, compreso il ripristino della destinazione d'uso del piano terra a deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 687, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 28, Part. 687, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 127.423,50

Il valore finale del bene tiene conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente tramite DIA/SCIA in sanatoria, con pagamento di oblazione ed oneri. Gli oneri vengono considerati per una porzione di residenza posta al Piano Primo di circa 22.90 mq ed una porzione di deposito posta al Piano Terra di circa 18.90 mq. La cifra per la Sanatoria ammonta a circa € 48.380,00 secondo il seguente schema:

22.90 mq x € 800,00 x 2 = € 38.930,00 per il P1;

18.90 mq x € 250,00 x 2 = € 9.450,00 per il PT;

A questi si devono aggiungere i costi per il progetto, gli oneri di urbanizzazione e la variazione catastale, che portano la somma a circa € 52.000,00.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un terreno agricolo non coltivato confinante con l'immobile di cui al Bene n. 1, adibito a verde privato e parcheggio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1153, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 2.225,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago

Il bene oggetto di pignoramento consiste nell'area di sedime di un piccolo fabbricato adibito a cucina agricola. Il fabbricato è da demolire in quanto illegittimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1154, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 100,00

Il bene è soggetto a regolarizzazione urbanistica mediante demolizione per un importo pari a circa € 3.000,00 compreso trasporto a discarica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un terreno agricolo adibito a strada di accesso e giardino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 899, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 462,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago, piano T-1	149,91 mq	850,00 €/mq	€ 127.423,50	100,00	€ 127.423,50
Bene N° 2 - Terreno Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	445,00 mq	5,00 €/mq	€ 2.225,00	100,00	€ 2.225,00
Bene N° 3 - Terreno Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	20,00 mq	5,00 €/mq	€ 100,00	100,00	€ 100,00
Bene N° 4 - Terreno Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. - Località Lago	185,00 mq	5,00 €/mq	€ 925,00	50,00	€ 462,50
Valore di stima:					€ 130.211,00

Valore di stima: € 130.211,00

Deprezzamento del 42,24 %

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 75.209,87

Il deprezzamento è dato dai seguenti fattori:

- Regolarizzazioni Urbanistiche e catastali per circa € 55.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1. Il bene oggetto di pignoramento, nato come unità immobiliare unica, è ora costituito dai seguenti immobili:

- Fg 28 particella 687 sub 3 (appartamento al piano terra);
- Fg 28 particella 687 sub 4 (corte comune ai sub 3-5);
- Fg 28 particella 687 sub 5 (appartamento al piano primo).

Il fabbricato necessita di regolarizzazioni urbanistiche di grande impatto economico.

2. Occorre effettuare la variazione catastale per ripristinare la destinazione d'uso del Piano Terra (Fg 28 particella 687 sub 3), in quanto non legittimata da titoli edilizi.

3. I beni censiti al Catasto Terreni al Fg 28 particelle 899 (di cui gli esecutati possiedono la proprietà pari a 1/2) e 1153 (derivante dall'immobile FG 28 particella 897 (di cui gli esecutati possiedono la proprietà pari a 1/1) sono adibiti rispettivamente a strada di accesso e giardino area di corte.

4. Il bene censito al Catasto Urbano al Fg 28 particella 1154 è privo di titolo edilizio e pertanto è da demolire.



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.

Castro dei Volsci, li 08/09/2017



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simoni Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1. Verbale di Sopralluogo;
- ✓ Altri allegati - 2. Rilievo Ubicazione;
- ✓ Altri allegati - 3. Rilievo del fabbricato;
- ✓ Altri allegati - 4. Estratto di Mappa;
- ✓ Altri allegati - 5. Visure e Planimetrie Catastali;
- ✓ Altri allegati - 6. Visure Ipotecarie;
- ✓ Altri allegati - 7. Documentazione Urbanistica;
- ✓ Altri allegati - 8. Documentazione Fotografica;
- ✓ Altri allegati - 9. Varie.

