

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Camillo Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2022 del R.G.E.

promossa da



**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	8
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	9
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	13
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	16
Precisazioni	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	16
Patti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	17
Stato conservativo	17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	31
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	33
Lotto 2	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	34
Confini.....	34



Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali.....	36
Precisazioni	37
Patti	37
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	38
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali	42
Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1	44
Lotto 2	45
Riserve e particolarità da segnalare	46
Riepilogo bando d'asta	49
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2022 del R.G.E.....	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 110.205,83	51
Lotto 2	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	53
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T.....	53
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	53
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti.....	54



INCARICO

All'udienza del 11/05/2022, il sottoscritto Geom. Di Camillo Cristiano, con studio in Via Angelo Barletta, 8 - 03100 - Frosinone (FR), email cristiano.dicamillo@virgilio.it, PEC cristiano.dicamillo@geopec.it, Fax 0775 836548, 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 Giacomo Matteotti, 242, piano T (Coord. Geografiche: 41.569107, 13.305942)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti (Coord. Geografiche: 41.569107, 13.305942)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti (Coord. Geografiche: 41.569380, 13.305044)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

L'immobile pignorato è un fabbricato, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti n. 242, ed è censito nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303. Dista dal centro cittadino circa km. 2,6.

E' costituito da un ingresso, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un pranzo e un soggiorno. Da quanto rilevato dalla cartografia catastale è sprovvisto di aree pertinenziali.

In aderenza al fabbricato insistono, sia sul prospetto retrostante sia sul prospetto laterale sinistro, manufatti in muratura e in legno per lo più in pessime condizioni manutentive ed in completo stato di abbandono. Quest'ultimi ricadono sul terreno distinto nel NCT al Foglio 23 Mappale 766, (terreno che circonda su tutti i lati l'abitazione al Mappale 303), la cui trattazione è rimandata al 'Lotto n. 2' della presente consulenza estimativa. Il bene pignorato, (abitazione), è raggiungibile mediante una breve stradina brecciata materializzata in loco, insistente sul terreno al mappale 766, che trova la sua partenza dalla strada comunale via Giacomo Matteotti.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

I° SOPRALLUOGO

Il giorno ventinove del mese di luglio dell'anno duemilaventidue (29.07.2022) alle ore 15,00, previo avviso alla parte debitrice eseguita a mezzo raccomandata 1 con prova di consegna:

- PDE Sig. **** Omissis **** racc. n. 05267423687-4 del 02.07.2022;
e, in pari data, a mezzo PEC, agli Avvocati:
- **** Omissis **** (quale procuratore del creditore procedente – PEC: **** Omissis ****);
- Silvaggi Avv. Lorenza (quale custode dell'intero compendio immobiliare pignorato e professionista delegato – PEC: avvlorenza.silvaggi@pecavvocatifrosinone.it);
i sottoscritti Avv. Lorenza Silvaggi e Geom. Cristiano Di Camillo (in qualità di Tecnico Estimatore), quest'ultimo coadiuvato dal proprio collaboratore nella persona del **** Omissis ****, si sono recati sui luoghi oggetto d'esecuzione siti nel Comune di Ceccano (FR) alla Via Giacomo Matteotti n. 242, e precisamente sugli immobili così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali:
- Catasto Fabbricati Foglio 23 Mappale 303;
- Catasto Terreni Foglio 23 Mappale 764 e 766.

Sugli stessi aveva la presenza della PDE Sig. **** Omissis **** (identificato a mezzo **** Omissis ****), il quale permetteva l'accesso all'interno dell'unità staggità e si rendeva collaborativo con gli ausiliari.

Lo scrivente rappresenta che, per mero errore di digitazione, ha indicato sulla lettera di "convocazione inizio operazioni peritali" datata 02.07.2022, ed indirizzata alla pde, al procuratore del creditore procedente e al custode professionista delegato, così come sopra riportato, il numero di procedura 24/2022 rge in luogo di quello esatto 28/2022 rge.

Le operazioni peritali sono consistite in una visione accurata dell'immobile del quale ne prendeva alcune riprese fotografiche.

Avendo riscontrato delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e la documentazione in possesso dello scrivente, ritiene che debbano essere svolte approfondite ricerche presso i pubblici uffici e, all'esito, procedere alle verifiche/misurazioni dell'unità staggità.

Pertanto lo scrivente rinvia le operazioni di sopralluogo a data da destinarsi. La data e l'orario del prossimo accesso verranno comunicate al sig. **** Omissis **** a mezzo telefonico. Lo stesso fornisce il recapito **** Omissis **** ed esonera lo scrivente dall'effettuare ulteriori avvisi a mezzo lettera raccomandata ar.

Il sig. **** Omissis **** fa verbalizzare "l'immobile esecutato costituisce casa di abitazione per me e mia madre **** Omissis ****. All'interno dell'unità abitativa non svolgo alcun tipo di attività economica e non sono in essere contratti locativi di alcun genere con terzi".

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso alle ore 16,00 con la sottoscrizione da parte dei presenti.

II° SOPRALLUOGO

Come stabilito nel verbale precedente, previo avviso telefonico, il giorno 16.12.2022 alle ore 15,00 il sottoscritto Geom. Cristiano Di Camillo, coadiuvato dal proprio collaboratore **** Omissis ****, ha proseguito le operazioni peritali sui beni pignorati. Procedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dell'abitazione, riportando su separati fogli quanto di utile per meglio esplicitarne le risultanze nella relazione che andrà a redigere.

Fa presente che non ha potuto rilevare i locali accessori esterni all'abitazione a causa delle avverse condizioni meteorologiche. Per tale attività rimanda le operazioni di sopralluogo ad altra data che verrà comunicata sempre a mezzo telefonico.

Alle operazioni era presente il sig. **** Omissis ****.

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso alle ore 17,30 con la sottoscrizione da parte dei presenti.

III° SOPRALLUOGO

Previo avviso telefonico, il giorno 10.05.2023 alle ore 15,30 il sottoscritto CTU Geom. Cristiano Di Camillo, assistito dal proprio collaboratore **** Omissis ****, alla presenza della PDE Sig. **** Omissis ****, ha ultimato le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei locali accessori l'abitazione staggità. Riportava le risultanze dell'odierno accesso su fogli separati per meglio esplicitarne le risultanze nella relazione che andrà a redigere.

Prendeva altrwsi contezza del terreno al Mappale 766.

Lo scrivente rileva che il terreno pignorato sito in Ceccano e distinto nel NCT al Foglio 23 Mappale 764 ricade all'interno di altra proprietà delimitata su tutti i lati da recinzione ed accorpato ad altra abitazione di proprietà indifferente. Ha infruttuosamente tentato, citofonando più volte, di prendere contatti con quest'ultimo proprietario al fine di visionare il terreno staggito.

Il sig. **** Omissis **** si incarica di contattare la persona interessata al fine di fissare un appuntamento con il CTU in tempi brevi.

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso alle ore 18,15 con la sottoscrizione da parte dei presenti.

IV° SOPRALLUOGO

Previo contatto telefonico con il sig. **** Omissis ****, il giorno 13.05.2023 alle ore 09,00 il sottoscritto Geom. Cristiano Di Camillo, coadiuvato dal proprio collaboratore **** Omissis ****, si è recato sul terreno staggito sito nel comune di Ceccano e censito nel NCT al Foglio 23 Mappale 764.

Si fa presente che, a seguito di accurata verifica eseguita anche con misurazioni dirette, il terreno de quo fa parte di un unico lotto recintato sul quale insiste parte di un fabbricato ad uso abitativo di proprietà del sig. **** Omissis ****.

Quest'ultimo permetteva l'accesso alla proprietà e veniva dallo scrivente identificato a mezzo **** Omissis ****.

Il sig. **** Omissis **** dichiara che "il fabbricato censito al Fl. 23 Mappale 386 è stato edificato da mio padre **** Omissis **** il quale ha realizzato l'edificio su un unico lotto di terreno, costituito sia dal Mappale 368 che dal Mappale 764, recintando l'intera superficie dei due mappali già dall'inizio degli anni '980. Sia mio padre, deceduto nel mese di **** Omissis ****, sia il sottoscritto, non hanno mai avuto durante il corso del tempo alcun tipo di rivendicazione di diritti da parte di terzi sul terreno al Mappale 764 del Foglio 23 oggi visionato dal CTU".

Alle operazioni peritali era presente il sig. **** Omissis ****.

Con il presente accesso il CTU ritiene di aver ultimato le operazioni di sopralluogo sui beni eseguiti, ma si riserva di effettuare un ulteriore accesso all'esito dello sviluppo dei dati metrici sino ad oggi acquisiti. L'eventuale nuovo accesso verrà comunicato a mezzo telefonico al sig. **** Omissis ****.

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso alle ore 12,30 con la sottoscrizione da parte dei presenti.

All.to n. 1 - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali

All.to n. 2 - Verbali di Sopralluogo

All.to n. 24 - Elaborato Fotografico Lotto 1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Trattasi di un terreno sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti, ed è censito nel NCT al Foglio 23 Mappale 766. La superficie catastale è indicata in mq. 3714.

Presenta un duplice accesso che avviene a raso sia dalla strada principale via G. Matteotti che da quella secondaria via Colle San Sebastiano.

Presenta una forma geometrica irregolare, giacitura pianeggiante, ed è, nella parte retrostante, in parte coltivato ad orto, per le esigenze familiari della PDE, ed in parte a verde. Sullo stesso sono presenti diverse piante di medio fusto piantumate lungo il confine con dette strade.

Il fondo è gravato da bonaria servitù di passaggio a favore del fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303 (ex 306), visibile in loco e materializzata da una breve stradina brecciata.

Sul terreno, ed in adiacenza al fabbricato ad uso abitativo, insitono manufatti realizzati in muratura e in legno, per lo più in pessime condizioni manutentive ed in completo stato di abbandono. La loro destinazione è cantina-magazzino, deposito-tettoia e rimessa, e, allo stato, risultano privi di legittimità urbanistica.

Tali costruzioni verranno comunque valutate dallo scrivente in quanto posso essere suscettibili di sanatoria

edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

All.to n. 1 - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali

All.to n. 2 - Verbali di Sopralluogo

All.to n. 24 - Elaborato Fotografico Lotto 1



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Trattasi di un terreno sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti, catastalmente censito nel NCT al Foglio 23 Mappale 764 della superficie catastale indicata in mq. 400.

Dalle risultanze emerse in sede di sopralluogo, può asserire che il terreno staggito al Mappale 764 è stato di fatto accorpato alla limitrofa particella catastale 386, posto retrostantemente a quest'ultima rispetto a chi guarda dalla via G. Matteotti, di proprietà del sig. **** Omissis **** (soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva immobiliare), con la quale forma un unico corpo.

Il lotto, nella sua interezza (mappali 386 + 764), è recintato su tutti i lati e l'accesso all'interno dello stesso avviene dalla via Giacomo Matteotti dalla quale è separata da recinzione e cancello in ferro del tipo carrabile oltre a cancelletto per il transito pedonale.

Lo scrivente, per sincerarsi dell'esatta ubicazione del terreno esecutato, procedeva ad effettuare un rilievo metrico con l'ausilio di idonea strumentazione, rilevando che parte del fabbricato censito con il Mappale 386 (di proprietà indifferente) ricade, per circa mq. 110, sulla particella staggita al Mappale 386.

L'ulteriore conferma di tale riscontro si è avuta anche mediante la sovrapposizione della cartografia catastale con le immagini satellitari del territorio in esame.

Il fabbricato di proprietà della famiglia **** Omissis ****, è a duplice elevazione fuori terra, ed è stato realizzato all'inizio degli anni '80. Da quanto potuto accertare la sua sagoma originaria non ha subito variazioni nel corso del tempo.

Pertanto, con ragionevole certezza, può asserire che il terreno pignorato al Foglio 23 Mappale 764 è da ben oltre il ventennio in possesso del sig. **** Omissis **** e del suo dante causa **** Omissis ****.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Anche se si ripete ritiene opportuno riportare quanto svolto dallo scrivente nel IV° sopralluogo tenutosi in data 13.05.2023.



IV° SOPRALLUOGO

Previo contatto telefonico con il sig. **** Omissis ****, il giorno 13.05.2023 alle ore 09,00 il sottoscritto Geom. Cristiano Di Camillo, coadiuvato dal proprio collaboratore **** Omissis ****, si è recato sul terreno staggito sito nel comune di Ceccano e censito nel NCT al Foglio 23 Mappale 764.

Si fa presente che, a seguito di accurata verifica eseguita anche con misurazioni dirette, il terreno de quo fa parte di un unico lotto recintato sul quale insiste parte di un fabbricato ad uso abitativo di proprietà del sig. **** Omissis ****.

Quest'ultimo permetteva l'accesso alla proprietà e veniva dallo scrivente identificato a mezzo **** Omissis ****.

Il sig. **** Omissis **** dichiara che "il fabbricato censito al Fl. 23 Mappale 386 è stato edificato da mio padre **** Omissis **** il quale ha realizzato l'edificio su un unico lotto di terreno, costituito sia dal Mappale 368 che dal Mappale 764, recintando l'intera superficie dei due mappali già dall'inizio degli anni '980. Sia mio padre, deceduto nel mese di **** Omissis ****, sia il sottoscritto, non hanno mai avuto durante il corso del tempo alcun tipo di rivendicazione di diritti da parte di terzi sul terreno al Mappale 764 del Foglio 23 oggi visionato dal CTU".

Alle operazioni peritali era presente il sig. **** Omissis ****.
...omissis....

All.to n. 2 - Verbali di Sopralluogo

All.to n. 25 - Elaborato Fotografico Lotto 2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

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

Lo scrivente, durante lo svolgimento dell'incarico peritale, ha comunque reperito gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

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

Lo scrivente, durante lo svolgimento dell'incarico peritale, ha comunque reperito gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nel Certificato Cumulativo di Stato famiglia - Residenza - Stato Civile, l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Ceccano in data 29.05.2023 certificava che la PDE sig. **** Omissis **** è:

- **** Omissis ****, abitante in Via **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- La sua a famiglia è così composta: **** Omissis ****, **** Omissis ****.

All.to n. 11 - Certificazione Anagrafica

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/12)

Nel Certificato Cumulativo di Stato famiglia - Residenza - Stato Civile, l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Ceccano in data 29.05.2023 certificava che la PDE sig. **** Omissis **** è:

- **** Omissis ****, abitante in Via **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- La sua a famiglia è così composta: **** Omissis ****, **** Omissis ****.

All.to n. 11 - Certificazione Anagrafica

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

La particella catastale Fg. 23 n. 303 confina:

- a nord, est, sud e ovest con la particella catastale 766.

Allegato n. 3 - Documentazione Catastale (wegis, planimetria, visure storiche)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

La particella catastale Fg. 23 n. 766 confina:

- a nord con la particella catastale 1045;
- ad est con la via Colle San Sebastiano;
- a sud con la via G. Matteotti;
- a ovest con la particella catastale 765.



Al suo interno insiste il fabbricato contraddistinto con il Mappale 303.

Allegato n. 3 - Documentazione Catastale (wegis, planimetria, visure storiche)

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	9,05 mq	11,17 mq	1,00	11,17 mq	2,90 m	T
Camera	19,80 mq	24,60 mq	1,00	24,60 mq	2,80 m	T
Camera	20,07 mq	24,62 mq	1,00	24,62 mq	2,80 m	T
Disimpegno	2,10 mq	3,23 mq	1,00	3,23 mq	2,95 m	T
Bagno	4,19 mq	5,67 mq	1,00	5,67 mq	2,95 m	T
Cucina	13,12 mq	18,46 mq	1,00	18,46 mq	2,70 m	T
Pranzo	12,96 mq	17,57 mq	1,00	17,57 mq	2,90 m	T
Soggiorno	18,44 mq	27,38 mq	1,00	27,38 mq	2,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				132,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3714,00 mq	3714,00 mq	1,00	3714,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3714,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3714,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 306 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 123,95 Piano T
Dal 03/01/2006 al 13/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 303 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 130 mq Rendita € 303,68 Piano T

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

Da ricerca esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Territorio Servizi Catastali, ha appurato la corrispondenza tra gli intervenuti atti di compravendita e l'evoluzione catastale dell'immobile compravenduto.

Inoltre fa presente che la data del 13.05.2022 (inserita da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti di proprietà che vanta la PDE sull'immobile, ma è la data in cui lo scrivente ha reperito le visure catastali mediante il sistema informatizzato dell'ADE (SISTER).

Oltre quanto sopra riportato, per completezza, riporta che:

- dalla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987) sino alla data del 01.01.1992 l'immobile era censito al Foglio 23 Mappale 306, Cat. A/5, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita Lire 228 (pari ad € 0,12), Partita 770;

- dal 01.01.1992 al 03.01.2006, con la causale 'Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992', l'immobile viene così censito: Foglio 23 Mappale 306, Cat. A/5, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita Euro 123,95 (pari a € 240.000), Partita 770;

- dal 03.01.2006 al 14.03.2006, con la causale 'Variazione del 03.01.2006 Pratica n. FR0000896 in atti dal 03.01.2006 Ampliamento-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n.56.1/2006)', l'immobile viene così censito: Foglio 23 Mappale 303, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 303,68.

Con il suddetto atto di aggiornamento catastale (DOCFA), per collegamento tra nct e nceu, veniva soppressa la particella n. 306 e costituita l'attuale particella 303;

- dal 14.03.2006 all'attualità, con la causale 'Variazione nel Classamento del 14.03.2006 Pratica n. FR0044716 in atti dal 14.03.2006 Variazione di Classamento (n.3223.1/2006), l'immobile viene così censito: Foglio 23 Mappale 303, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 6 vani.

Annotazioni: classamento e rendita validati.

La documentazione catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Territorio Servizi Catastali è contraddistinta con gli allegati:

All.to n. 3 - Documentazione Catastale (wegis, planimetria, visure storiche);

All.to n. 6 - DOCFA Prot. FR 0000896 del 03.01.2006



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 14/06/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 161 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.85.55 Reddito dominicale € 24,30 Reddito agrario € 17,67
Dal 14/06/1979 al 26/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 161 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.79.55 Reddito dominicale € 22,60 Reddito agrario € 16,43
Dal 15/03/1980 al 24/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 24/07/1991 al 30/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 30/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 30/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 30/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89



Dal 30/12/1994 al 30/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 10/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 10/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 10/01/2002 al 22/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 760 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.54.44 Reddito dominicale € 15,46 Reddito agrario € 11,25
Dal 22/01/2003 al 13/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 766 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.37.14 Reddito dominicale € 10,55 Reddito agrario € 7,67

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Da ricerca esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Territorio Servizi Catastali, ha appurato la corrispondenza tra gli intervenuti atti di compravendita e l'evoluzione catastale dell'immobile compravenduto.

Inoltre fa presente che la data del 13.05.2022 (inserita da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti di proprietà che vanta la PDE sull'immobile, ma è la data in cui lo scrivente ha reperito le visure catastali mediante il sistema informatizzato dell'ADE (SISTER).

Oltre quanto sopra riportato, per completezza, riporta che:

- dalla data dell'impianto meccanografico (01.04.1977), la particella predecessore era contraddistinta con il numero 161 della superficie catastale di ha 00.85.55;
- con Frazionamento dell' 08.11.1978 in atti dal 30.04.1986 Tufani M (n.295384), la particella predecessore era contraddistinta con il numero 161 della superficie catastale di ha 00.79.55;
- con Frazionamento del 26.11.1993 in atti dal 26.11.1993 (n.3207.1/1993), la particella predecessore era contraddistinta con il numero 623 della superficie catastale di ha 00.67.25;
- con Frazionamento del 10.01.2002 Pratica n. 3790 in atti dal 10.01.2002 (n.185.1/2002), la particella

predecessore era contraddistinta con il numero 760 della superficie catastale di ha 00.54.44;

- con Frazionamento del 22.01.2003 Pratica n. 9833 in atti dal 22.01.2003 (n.254.1/2003), l'ultimo identificativo catastale presente sulla visura storica è riportato con il numero 766 della superficie catastale di ha 00.37.14.

La documentazione catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Territorio Servizi Catastali è contraddistinta con l'allegato:

All.to n. 3 - Documentazione Catastale (wegis, planimetria, visure storiche);

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	303			A4	5	6 vani	130 mq	303,68 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Dal confronto tra:

- la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi Catastali (redatta dal Geom. **** Omissis **** ed acquisita in data 03.01.2006 con Prot. FR0000896);
- lo stato dei luoghi;

ha riscontrato che nella planimetria depositata presso l'ufficio catastale il vano cucina è indicato in posizione centrale nella zona esposta a sud del fabbricato. Di contro, detto vano, al momento del sopralluogo risultava essere collocato nella stanza d'angolo del fabbricato esposta a sud-ovest.

Inoltre il fabbricato al Mappale 303 non risulta correttamente rappresentato sulla mappa wegis del Foglio 23 del Comune di Ceccano, nonostante sia stata presentata all'Ufficio del Territorio di Frosinone (ex Catasto), Denuncia di Cambiamento (Tipo Mappale) n° 199008 del 16.12.2005.

Tale atto di aggiornamento catastale risulta unicamente inserito nel data base censuario della particella censita al Foglio 23 Mapp. 303 sia al NCEU che al NCT, ma non è stato inserito sulla cartografia catastale wegis. Pertanto è necessario presentare all'Ufficio Catastale richiesta di inserimento sul foglio wegis del Tipo Mappale sopra citato. Per tale incombenza indica per spese tecniche un onorario di € 360,00 oltre oneri di legge.

All.to n. 3 - Documentazione Catastale (wegis, planimetria, visure storiche)

All.to n. 5 - Tipo Mappale Prot. 199008 del 16.12.2005

All.to n. 7 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi - Abitazione (Lotto n. 1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

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
23	766				Seminativo	3	00.37.14 mq	10,55 €	7,67 €	

Corrispondenza catastale

Sul terreno insistono dei manufatti che, allo stato, sono privi di titolo legittimativo edilizio e non risultano censiti catastalmente.

Lo scrivente ha provveduto a redigere la 'planimetria stato attuale dei luoghi - Locali accessori (Lotto n.1)' nella quale, oltre a rappresentare graficamente e quotare i manufatti in questione, li ha indicativamente riportati sulla particella 766.

Come precedentemente relato trattasi di manufatti realizzati in muratura ed in legno, per lo più in pessime condizioni manutentive ed in completo stato di abbandono, ad uso cantina-magazzino, deposito-tettoia e rimessa.

Le spese occorrenti per addivenire alla loro regolarizzazione urbanistica e catastale verranno quantificate successivamente nel capitolo 'Regolarità Urbanistica'.

All.to n. 3 - Documentazione Catastale (wegis, planimetria, visure storiche)

All.to n. 8 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi - Locali Accessori (Lotto n. 1)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Esiste congruenza tra il soggetto esecutato e il titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Esiste congruenza tra il soggetto esecutato e il titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

L'immobile è attualmente utilizzato ed adibito ad abitazione.
Non risultano in essere contratti di locazione.

Le condizioni manutentive possono ritenersi discrete.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

L'immobile risulta condotto dalla PDE e dai suoi familiari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

L'unità immobiliare, ad uso abitativo, al momento del sopralluogo si presentava in un discreto stato di conservazione.

E' internamente rifinito, dotato di tutte le utenze, ed atto allo scopo della sua destinazione d'utilizzo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Sul terreno insistono varietà arboree di piccolo e medio fusto curate dalla pde. Nella zona esposta a nord due orti vengono coltivati per le esigenze familiari.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Non si segnalano parti comuni.

Da quanto evinto dalla cartografia catastale è sprovvisto di aree pertinenziali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Non si segnala l'esistenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

RELATIVAMENTE ALLA SERVITU'

Il bene pignorato, (fabbricato al Fl. 23 Mapp. 303), è raggiungibile mediante una stradina interpoderale materializzata in loco, insistente su terreno (Fl. 23 Mapp. 766) in parte della PDE (proprietà per 5/12 - Lotto n. 1) ed in parte di soggetti estranei alla presente procedura esecutiva, che trova la sua partenza dalla strada comunale via Giacomo Matteotti. Sia sulla cartografia catastale che negli atti di provenienza non ha riscontrato la costituzione di servitù gravante sul terreno interessato.

RELATIVAMENTE AGLI USI CIVICI

Lo scrivente in data 20.06.2022 con protocollo nr. 13160 avanzava richiesta al Comune di Ceccano, IV Settore -

Urbanistica ed Ambiente 1^ U.O. Urbanistica - Tutela Beni Ambientali, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dalla Certificazione rilasciata in data 21.07.2022 con Prot. n. 15487 il terreno, sul quale è stato edificato il fabbricato staggitto, è gravato da:

- Uso Civico di Pascolo su Proprietà di Privati;
- è incluso per il 100% nella zona PRG "BR - Completamento in Zone Agricole";
- è interessato dal vincolo Articolo 27 - P.T.P.R. Tavola B (Beni paesaggistici)

All.to n. 3 - Documentazione Catastale;

All.to n. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

RELATIVAMENTE ALLA SERVITU'

Il bene pignorato, (fabbricato al Fl. 23 Mapp. 303), è raggiungibile mediante una breve stradina interpoderale materializzata in loco, insistente su terreno (Fl. 23 Mapp. 766). Trova la sua partenza dalla strada comunale via Giacomo Matteotti.

Sia sulla cartografia catastale che negli atti di provenienza non ha riscontrato la costituzione di servitù gravante sul terreno interessato.

RELATIVAMENTE AGLI USI CIVICI

Lo scrivente in data 20.06.2022 con protocollo nr. 13160 avanzava richiesta al Comune di Ceccano, IV Settore - Urbanistica ed Ambiente 1^ U.O. Urbanistica - Tutela Beni Ambientali, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dalla Certificazione rilasciata in data 21.07.2022 con Prot. n. 15487 il terreno, sul quale è stato edificato il fabbricato staggitto, è gravato da:

- Uso Civico di Pascolo su Proprietà di Privati.

Con riferimento all'originario terreno distinto nel NCT al Foglio 23 Mappale 623 della superficie catastale di mq. 6725, (dal quale è stata generata la particella staggitto n. 766 della superficie catastale di mq. 3714), ha rinvenuto a nome della sig.ra **** Omissis **** richiesta di liquidazione dei diritti di uso civico gravanti su detto terreno, ai sensi degli Artt. 5 e 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, dell'Art. 12 del Regolamento R.D.L. n. 332 del 26.02.1928 e dell'Art. 4 della Legge Regione Lazio n. 1 del 03.01.1986.

Tale richiesta, portante la data del 26.11.2001, veniva inserita nel progetto di liquidazione n. 58 del Comune di Ceccano.

Dai conteggi evinti dalla perizia redatta all'epoca della richiesta dal Perito Demaniale geom. **** Omissis ****, il Capitale di Affrancazione è risultato pari ad € 3.681,13, mentre il Canone Anno Enfiteutico è risultato pari ad € 184,06.

Nella pratica non si sono rinvenuti pagamenti effettuati dalla sig.ra **** Omissis ****, né per il Capitale di Affrancazione né per il Canone Anno Enfiteutico, e, di conseguenza, la stessa non ha potuto procedere alla stipula dell'atto di affrancazione dell'uso civico su proprietà di privati e alla relativa trascrizione.

All.to n. 3 - Documentazione Catastale

All.to n. 13 - Domanda di Liquidazione Uso Civico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Preliminarmente riferisce che il fabbricato è stato edificato in due differenti fasi temporali.

La porzione d'immobile più antica risale, presumibilmente, agli anni '20 ed è quella posta retrostantemente il fabbricato rispetto a chi guarda dalla via comunale G. Matteotti. Tale porzione, realizzata in blocchi di tufo squadriati, è costituita da un corpo di fabbrica dalla forma planimetrica rettangolare regolare così come rilevabile dalla planimetria schematica dei luoghi di cui all'Accertamento e Classamento eseguito dall'Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone in data 24.09.1952.

La seconda porzione, realizzata in ampliamento all'immobile originario, è posta frontalmente rispetto a chi guarda dalla via comunale G. Matteotti. E' stata realizzata agli inizi degli anni '60 con blocchi di cemento vuoti incastrati alla muratura precedentemente descritta.

Le due porzioni descritte, costituiscono, di fatto, un unico edificio sormontato da un solaio in latero-cemento e tetto in legno a due falde inclinate con sovrastante manto di tegole in cemento.

Esternamente, ed insistente sul prospetto laterale sinistro, è evidente una lesione della muratura che, da quanto appreso in sede di sopralluogo, è riconducibile ad un assestamento del terreno avvenuto nell'anno 2006 a seguito di lavori effettuati in prossimità della proprietà. La PDE inoltre riferiva che tale lesione non ha subito variazioni nel corso tempo. (vedi foto n. 27, All.to n. 24 - Elaborato Fotografico Lotto 1).

All'interno dell'appartamento, in particolare nel soffitto del vano cucina, insiste una vistosa macchia di muffa riconducibile ad infiltrazioni provenienti dalla copertura mai ristrutturata nel corso del tempo (vedi foto n. 28, All.to n. 24 - Elaborato Fotografico Lotto 1). Inoltre, evidenti su alcune pareti, ha rilevato macchie di muffa dovute ad umidità da risalita.

Il fabbricato è allacciato alle pubbliche utenze per quanto riguarda la rete elettrica, la fognatura ed il servizio di adduzione acqua potabile.

Caratteristiche costruttive principali

- Prospetti esterni: intonacati e tinteggiati;
- Pareti e soffitti interni: intonacati e tinteggiati in modo tradizionale;
- Pavimentazione in monocottura colorata formato cm. 32x32, con battiscopa perimetrale alle pareti dello stesso materiale;
- Infissi di porte in legno tamburato;
- Infissi di finestre nella porzione di immobile più antica: in alluminio preverniciato, dotati di doppi vetri ma sprovvisti di persiane;
- Infissi di finestre nella porzione di immobile realizzata in ampliamento: in legno dotati di vetri singoli;
- Impianto elettrico, idrico e termico del tipo sottotraccia;
- Il riscaldamento è assicurato da un termocamino e dotato di elementi fissi radianti in ghisa. L'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico 30 litri della casa costruttrice DianBoiler Modello SN30VE1.5;
- Il bagno è dotato di tutti gli elementi igienico-sanitari: vaso igienico, bidet, lavabo e box doccia delle dimensioni di cm. 66x88. Pavimentazione in maiolicatura colorata formato cm. 20x20 e rivestimento perimetrale alle pareti h. cm. 200.

All.to n. 4 - Accertamento e Classamento eseguito il 24.09.1952

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Al momento dell'accesso sui luoghi eseguiti, l'immobile pignorato (terreno edificabile con qualità catastale seminativo), presentava le seguenti caratteristiche:
Coltura: presenza di alcune piante di piccolo e medio fusto.
Caratteristiche del terreno: di forma irregolare e giacitura in piano, è dotato di duplie accesso a raso sia dalla via G. Matteotti (sia dalla via Colle San Sebastiano;
Gravami: sul terreno insiste una bonaria servitù di passaggio a favore dell'immobile ad uso abitativo distinto con il Mappale 303.

Il terreno è visibile nell'Allegato n. 24 - Elaborato Fotografico Lotto 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Nel verbale di sopralluogo del 29.07.2022, la PDE sig. **** Omissis **** dichiarava che "l'immobile eseguito costituisce casa di abitazione per me e mia madre **** Omissis ****".

Nel Certificato Cumulativo di Stato famiglia - Residenza - Stato Civile rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Ceccano in data 29.05.2023, risulta che la PDE sig. **** Omissis **** abita in Via **** Omissis **** e la sua famiglia è così composta:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

All.to n. 11 - Certificazione Anagrafica

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Il terreno è condotto dalla PDE e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1991 al 30/12/1994	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI FROSINONE	27/02/2006	82	727
Dal 30/12/1994 al 24/05/2006	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARINA STIRPE	30/12/1994	23542	3899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI FROSINONE	25/01/1995	1615	1331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2006 al 11/05/2023	**** Omissis ****	REGISTRATO A FROSINONE	16/01/1995	197	1V
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCO ROSSI	24/05/2006	50970	16157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE	25/05/2006	10715	7007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REGISTRATO A FROSINONE	24/05/2006	2480	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Fa presente che:

- La data dell'11.05.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha eseguito le visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- i diritti di proprietà per la quota di 1/1 sono pervenuti alla PDE sig. **** Omissis **** in forza di:

a) con la Dichiarazione di Successione legittima del 27.02.2006 num. 82 vol. 727 in morte di **** Omissis ****, dante causa della pde), titolare dei diritti di proprietà per la quota di 1/2, succedono i signori:

- 1) **** Omissis ****;
- 2) **** Omissis ****;
- 3) **** Omissis ****.



n.b.: Dei diritti di proprietà per la rimanente quota di 1/2 risulta essere titolare la sig.ra **** Omissis ****.

b) con Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso, stipulato dal notaio Marina Stirpe in data 30/12/1994 con Repertorio n. 23542 e Rogito n. 3899, la sig.ra **** Omissis ****, titolare dei diritti di proprietà per la quota di 1/2, cede e trasferisce ai nipoti, i quali, pro indiviso ed in parti uguali tra loro accettano e comprano:

- 1) **** Omissis ****;
- 2) **** Omissis ****.



A seguito della succitata Dichiarazione di Successione e dell'Atto di cessione di Diritti si hanno le rispettive quote di proprietà:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

c) con Atto di Compravendita, stipulato dal notaio Franco Rossi in data 24/05/2006 con Repertorio n. 50970 e Raccolta n. 16157, i signori **** Omissis **** Liburdi Giuliano, (nato a Ceccano il 28.10.1970), titolare dei diritti di proprietà per la quota di 5/12, vendono al sig.:

- **** Omissis ****.

**** Omissis ****: Proprietà per la quota di: $(5/12 + 7/12) = 1/1$

Lo scrivente, dall'esame dell'elenco delle formalità estratte dai registri informatizzati dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (SISTER), riferisce quanto segue:



A) La Dichiarazione di Successione legittima registrata il 27.02.2006 num. 82 vol. 727 in morte di **** Omissis **** non risulta trascritta.

B) Risulta trascritta l'Accettazione Tacita dell'Eredità in data 11.10.2017 al Registro Generale n.15836 e al Registro Particolare n.12191.

Alla 'Sezione D - Ulteriori informazioni' della succitata nota di trascrizione si legge:

"Il sig. **** Omissis ****, la successione risulta trascritta in data 30/08/1999 ai nn. 14624/11601, il 29/03/2007 ai nn. 9956/5833, il 16/11/2010 ai nn. 22877/15682, in data 16/11/2010 ai nn. 22979/15783. L'atto di vendita a rogito notar Stirpe Marina del 22/10/1992 Rep. 17961 risulta trascritto il 20/11/1992 ai nn. 18658/15161".

Il sottoscritto ha effettuato ispezioni ipotecarie ultraventennali sia dai registri informatizzati (SISTER), sia presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (registri cartacei), al fine di verificare sia la conformità tra la titolarità dei diritti sul bene come riportata nel pignoramento con quella risultante dalla conservatoria, sia l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato.

Inoltre ha acquisito presso i seguenti Uffici:

- 1) Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei RR.II. di Frosinone);
- 2) Archivio Notarile Distrettuale di Frosinone;
- 3) Agenzia delle Entrate Ufficio di Frosinone;



4) studio notarile Dott.ssa Marina Stirpe di Frosinone,
le copie delle Dichiarazioni di Successione, degli atti di provenienza e le relative note di trascrizione dei beni pignorati.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone ha ispezionato i seguenti identificativi catastali e nominativi:

- a) Immobile NCEU Fl. 23 Mapp. 303;
- b) Immobile NCEU Fl. 23 Mapp. 306;
- c) Nominativo del sig. **** Omissis ****;
- d) Nominativo del sig. **** Omissis ****.

La documentazione sopra citata è contraddistinta con i seguenti allegati (dichiarazioni di successione-atti-note di trascrizione):

- All.to n. 12 - Visure Ipotecarie;
- All.to n. 15 - Dichiarazione di Successione di **** Omissis **** e Nota di Trascrizione del 16.11.2010 Reg. Part. 15783;
- All.to n. 16 - Dichiarazione di Successione di **** Omissis **** (Modello 240) e Note TR del 30.08.1999_11601 e 29.03.2007_5833;
- All.to n. 17 - Dichiarazione di Successione di **** Omissis **** e Nota di Trascrizione del 16.11.2010 Reg. Part. 15682;
- All.to n. 18 - Dichiarazione di Successione di **** Omissis ****;
- All.to n. 19 - Atto M. Stirpe del 30.12.1994 Rep. 23542 Rog. 3899 e Nota Trascrizione del 25.01.1995 Reg. Part. 1331;
- All.to n. 20 - Atto F. Rossi del 24.05.2006 Rep. 50970 Racc. 16157 e Nota Trascrizione del 25.05.2006 Reg. Part. 7007;
- All.to n. 21 - Accettazione Tacita Eredità (Nota TR del 11.10.2017 Reg. Part. 12191) e Atto M. Stirpe del 22.10.1992 Rep. 17961 Racc. 2842.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1991 al 30/12/1994	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE	16/11/2010	22979	15783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1994 al 30/05/2023	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		MARINA STIRPE	30/12/1994	23542	3899
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI FROSINONE	25/01/1995	1615	1331	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	REGISTRATO A FROSINONE	16/01/1995	197	1V	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Fa presente che:

- La data del 30.05.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha eseguito le visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- i diritti di proprietà per la quota di 5/12 sono pervenuti alla PDE sig. **** Omissis **** in forza di:

a) con la Dichiarazione di Successione legittima registrata in data 20.05.1993 num. 59 vol. 510 in morte di **** Omissis ****, dante causa della pde), titolare dei diritti di proprietà per la quota di 1/2, succedono i signori:

- 1) **** Omissis ****;
- 2) **** Omissis ****;
- 3) **** Omissis ****.

n.b.: Dei diritti di proprietà per la rimanente quota di 1/2 risulta essere titolare la sig.ra **** Omissis ****.

b) con Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso, stipulato dal notaio Marina Stirpe in data 30/12/1994 con Repertorio n. 23542 e Rogito n. 3899, la sig.ra **** Omissis ****, titolare dei diritti di proprietà per la quota di 1/2, cede e trasferisce ai nipoti, i quali, pro indiviso ed in parti uguali tra loro accettano e comprano:

- 1) **** Omissis ****;
- 2) **** Omissis ****.

A seguito della succitata Dichiarazione di Successione e dell'Atto di cessione di Diritti si hanno le rispettive quote di proprietà:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

**** Omissis ****: Proprietà per la quota di: $(1/6 + 1/4) = 5/12$

Lo scrivente, dall'esame dell'elenco delle formalità estratte dai registri informatizzati dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (SISTER), riferisce quanto segue:

Risulta trascritta l'Accettazione Tacita dell'Eredità in data 11.10.2017 al Registro Generale n.15836 e al Registro Particolare n.12191.

Alla 'Sezione D - Ulteriori informazioni' della succitata nota di trascrizione si legge:

"Il sig. **** Omissis ****, la successione risulta trascritta in data 30/08/1999 ai nn. 14624/11601, il 29/03/2007 ai nn. 9956/5833, il 16/11/2010 ai nn. 22877/15682, in data 16/11/2010 ai nn. 22979/15783. L'atto di vendita a rogito notar Stirpe Marina del 22/10/1992 Rep. 17961 risulta trascritto il 20/11/1992 ai nn. 18658/15161".

Inoltre segnala quanto segue:

- nella visura storica catastale del terreno al Foglio 23 Mappale 766 (ex 760, già 623, nonché 161), alla data dell'impianto meccanografico riferita al 01.04.1977, risultano i seguenti intestatari:

- 1) **** Omissis ****;
- 2) **** Omissis ****;
- 3) **** Omissis ****.

- nell'Atto di Cessione di Diritti a Titolo Oneroso stipulato dal notaio Marina Stirpe in data 30.12.1994 Rep. 23542 Rog. 3899 e Trascritto il 25.01.1995 al Reg. Part. 1331, viene trattato il terreno oggetto di stima originario distinto nel NCT al Foglio 23 Mapp. 623:

- nella Dichiarazione di Successione legittima registrata in data 20.05.1993 num. 59 vol. 510 in morte di **** Omissis **** e Trascritta il 16/11/2010 al Reg. Part. 15783, viene trattato il terreno oggetto di stima originario distinto nel NCT al Foglio 23 Mapp. 161.

Pertanto dall'esame della documentazione reperita dallo scrivente e nello specifico atti di compravendita, dichiarazioni di successione e visure catastali, il sottoscritto ha rilevato che esiste in capo al debitore diritto di proprietà per la quota di $5/12$ del bene oggetto del compendio pignorato accertato a seguito dell'atto di compravendita Notaio Marina Stirpe del 30.12.1994 Rep. 23542 trascritto in data 25.01.1995 al Reg. Part. 1331. Nonostante ciò è rilevabile dalla lettura della visura storica catastale che la **** Omissis **** vanta formalmente 'diritto del concedente', mentre **** Omissis **** vanta formalmente diritti di 'oneri beneficiario di dominio diretto'.

Conseguentemente, salva ogni altra diversa decisione che la S.V. Ill.ma vorrà adottare, ha ritenuto di procedere alla formazione del lotto da porre in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di $5/12$ in capo alla PDE, sia in considerazione del fatto che il pignoramento è stato trascritto per il diritto di piena proprietà per la quota di $5/12$ del debitore e sia in virtù del fatto che sono decorsi oltre 10 anni dalla pubblicità immobiliare (nota di trascrizione) dell'atto di compravendita e della dichiarazione di successione di cui sopra.

Il sottoscritto ha effettuato ispezioni ipotecarie ultraventennali sia dai registri informatizzati (SISTER), sia presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (registri cartacei), al fine di verificare sia la conformità tra la titolarità dei diritti sul bene come riportata nel pignoramento con quella risultante dalla conservatoria, sia l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato.

Inoltre ha acquisito presso i seguenti Uffici:

- 1) Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei RR.II. di Frosinone);
- 2) Archivio Notarile Distrettuale di Frosinone;

3) Agenzia delle Entrate Ufficio di Frosinone;

4) studio notarile Dott.ssa Marina Stirpe di Frosinone,

le copie delle Dichiarazioni di Successione, degli atti di provenienza e le relative note di trascrizione dei beni pignorati.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone ha ispezionato i seguenti identificativi catastali e nominativi:

a) Immobile NCT Fl. 23 Mapp. 766;

b) Immobile NCEU Fl. 23 Mapp. 303;

c) Immobile NCEU Fl. 23 Mapp. 306;

d) Nominativo del sig. **** Omissis ****;

e) Nominativo del sig. **** Omissis ****;

f) Nominativo del sig. **** Omissis ****.

La documentazione sopra citata è contraddistinta con i seguenti allegati (dichiarazioni di successione-atti-note di trascrizione):

- All.to n. 12 - Visure Ipotecarie

- All.to n. 15 - Dichiarazione di Successione di **** Omissis **** e Nota di Trascrizione del 16.11.2010 Reg. Part. 15783

- All.to n. 19 - Atto M. Stirpe del 30.12.1994 Rep. 23542 Rog. 3899 e Nota Trascrizione del 25.01.1995 Reg. Part. 1331:

- All.to n. 21 - Accettazione Tacita Eredità (Nota TR del 11.10.2017 Reg. Part. 12191) e Atto M. Stirpe del 22.10.1992 Rep. 17961 Racc. 2842.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Frosinone il 25/05/2006

Reg. gen. 10716 - Reg. part. 2331

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Rossi Franco

Data: 25/05/2006

N° repertorio: 2331

N° raccolta: 10716

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2017

Reg. gen. 12143 - Reg. part. 9423

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 18/02/2022

Reg. gen. 2658 - Reg. part. 2139

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

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

1) Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 25.05.2006 Reg. Part. n° 2331 Reg. Gen. n° 10716 occorre la somma di € 35,00;

2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare trascritto il 28.07.2017 Reg. Part. n° 9423 Reg. Gen. n° 12143 occorre la somma di € 294,00;

3) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare trascritto il 18.02.2022 Reg. Part. n° 2139 Reg. Gen. n° 2658 occorre la somma di € 294,00.

Le note di iscrizione/trascrizione sopra riportate sono contraddistinte con l'allegato:

- All.to n. 12, Visure Ipotecarie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 18/02/2022

Reg. gen. 2658 - Reg. part. 2139

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

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

- Per la cancellazione del pignoramento immobiliare trascritto il 18.02.2022 Reg. Part. n° 2139 Reg. Gen. n° 2658 occorre la somma di € 294,00.

Le note di iscrizione/trascrizione sopra riportate sono contraddistinte con l'allegato:

- All.to n. 12, Visure Ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Trattasi di un fabbricato.

Lo scrivente in data 20.06.2022 con protocollo nr. 13160 avanzava richiesta al Comune di Ceccano, IV Settore - Urbanistica ed Ambiente 1^ U.O. Urbanistica - Tutela Beni Ambientali, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dalla Certificazione rilasciata in data 21.07.2022 con Prot. n. 15487 il fabbricato al Mappale 303 ha le seguenti prescrizioni urbanistiche

- è incluso per il 100% nella zona PRG "BR - Completamento in Zone Agricole";
- è interessato dal vincolo Articolo 27 - P.T.P.R. Tavola B (Beni paesaggistici).

All.to n. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Lo scrivente in data 20.06.2022 con protocollo nr. 13160 avanzava richiesta al Comune di Ceccano, IV Settore - Urbanistica ed Ambiente 1^ U.O. Urbanistica - Tutela Beni Ambientali, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dalla Certificazione rilasciata in data 21.07.2022 con Prot. n. 15487 il terreno al Mappale 766 ha le seguenti prescrizioni urbanistiche

- è incluso per il 100% nella zona PRG "BR - Completamento in Zone Agricole";
- è interessato dal vincolo Articolo 27 - P.T.P.R. Tavola B (Beni paesaggistici).

All.to n. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

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

Per la verifica della legittimità urbanistica dell'immobile staggito inoltrava, in data 20.06.2022 al Comune di Ceccano (FR), la 'Richiesta di Accesso Formale a Documenti Amministrativi' che veniva acquisita dall'Ente con il numero di protocollo 13162.

L'ufficio comunale del IV Settore - Urbanistica, Lavori Pubblici, Espropri - 2^ U.O. Sportello Unico edilizia, con riferimento all'immobile censito nel N.C.E.U. al Foglio 23 Mapp. 303 (ex 306) ed ai nominativi indicati nelle visure storiche catastali allegate alla richiesta sopra detta, rinveniva sul terminale informatico le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Pratica Edilizia n. 104/1978 (Modifiche);
- 2) Pratica Edilizia n. 160/1989 (Ristrutturazione);
- 3) Pratica Edilizia n. 80/2001 (Realizzazione Fabbricato Abitativo);
- 4) Pratica Edilizia n. 194/2001 (Costruzione Fabbricato Abitativo);
- 5) Pratica Edilizia n. 4/2004 (Ristrutturazione ed Ampliamento);
- 6) Pratica Edilizia n. 77/2005 (Ordinaria Manutenzione);
- 7) Pratica Edilizia n. 3/2010 (Richiesta Parere Preventivo).

In data 25.05.2023 con protocollo n. 11222, gli veniva rilasciata da parte del Capo Settore dell'Ufficio Tecnico attestazione con la quale "si specifica che al momento risultano irreperibili presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale le seguenti pratiche edilizie (All.to n. 22 - Nota Comune di Ceccano Prot. 11222 del 25.05.2023):

- Pratica Edilizia n. 80/2001 (Realizzazione Fabbricato Abitativo);
- Pratica Edilizia n. 77/2005 (Ordinaria Manutenzione);
- Pratica Edilizia n. 3/2010 (Richiesta Parere Preventivo).

Pertanto lo scrivente, al fine della verifica della legittimità edilizia dell'immobile staggito, ha esaminato le rimanenti pratiche edilizie delle quali, qui di seguito, andrà a relare.

Fa presente che le stesse riguardano, oltre al fabbricato al Mappale 303 (ex 306), anche i manufatti ad esso in aderenza ed insistenti sul mappale 766 (Lotto n. 2).

LEGITTIMITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO AL FOGLIO 23 MAPPALE 303 (EX 306)

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Ceccano, ha rinvenuto la planimetria aereofotogrammetrica dell'anno 1977, costituente unico riferimento temporale più prossimo all'anno 1967, ed utilizzata dall'Ente Comunale per l'accertamento della legittimità urbanistica dei fabbricati realizzati antecedentemente al 01.09.1967.

Il fabbricato esistente risulta presente sull'aereofotogrammetria del 1977 (vedi allegato n. 23).

Dalla comparazione tra la sagoma del fabbricato esistente e la sagoma riportata su detta cartografia del 1977, può asserire che la porzione di fabbricato ad uso abitativo, delle dimensioni planimetriche di mt. 13,00 x 10,50 corrisponde a quanto presente su detta aereofotogrammetria.

Inoltre, come già relato, ha reperito presso gli uffici castali le schede dell'originario censimento del fabbricato risalente all'anno 1952 (All.to n. 4 - Accertamento e Classamento eseguito il 24.09.1952).

Pertanto, in considerazione di quanto sopra relato (capitolo 'caratteristiche costruttive prevalenti'), può asserire che il fabbricato distinto nel N.C.E.U. al Foglio 23 Mappale 303 (ex 306) è legittimato sotto il profilo urbanistico.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE E LORO REGOLARIZZAZIONE

Lo scrivente, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale allegato alla Pratica Edilizia n. 104/1978, con riferimento alle destinazioni dei vani in quest'ultima planimetria indicate, osserva quanto segue:

- 1) L'originaria finestra del vano letto (insistente sul prospetto laterale sinistro con esposizione a sud-est), è stata trasformata in porta-finestra;

- 2) Nel vano cucina, nella zona esposta a sud, è stata realizzata un'apertura di porta sulla muratura portante che permette l'accesso ai manufatti posti retrostantemente il fabbricato ad uso abitativo;
- 3) Nel vano letto, con esposizione a sud-ovest, è stata realizzata sulla parete di sinistra un'apertura di porta, mentre sulla parete posta in basso è stata chiusa un'apertura di porta;
- 4) Nel disimpegno, sulla parete posta in basso, è stata realizzata un'apertura di porta;
- 5) Nel vano letto, con esposizione a nord-ovest, sulla parete di destra è stata chiusa un'apertura di finestra, mentre sulla parete di sinistra è stata chiusa un'apertura di porta;
- 6) Nel vano pranzo, con esposizione a nord-est, sulla parete di sinistra è stata chiusa un'apertura di finestra.

Per addivenire alla regolarizzazione delle difformità riscontrate si prevede necessariamente il ripristino della situazione originaria così come sopra descritta e rappresentata nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente "Planimetria Difformità Ricontrate (Lotto n. 1)" di cui all'allegato n. 9.

Le spese da sostenere per il ripristino dei luoghi allo stato originario, nel modo più veritiero possibile, posso essere così quantificati:

Per tali incombenze stima l'importo di:

- € 4.800,00 per opere murarie e rifacimento infissi di porte e finestre;
- € 2.000,00 per SCIA in Sanatoria
- € 500,00 per atto di aggiornamento catastale (DOCFA).

Importo Totale per la Regolarizzazione delle Difformità Edilizie Ricontrate: A) + B) + C) = € (4.800,00 + 2.000,00 + 500,00) = **€ 7.300,00**

All.to n. 4 - Accertamento e Classamento eseguito il 24.09.1952

All.to n. 7 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi - Abitazione (Lotto n. 1)

All.to n. 9 - Planimetria Difformità Ricontrate (Lotto n. 1)

All.to n. 22 - Nota Comune di Ceccano Prot. 11222 del 25.05.2023

All.to n. 23 - Stralcio Aereofotogrammetrico, Foglio 1 Ceccano, Anno 1977

All.to n. 26 - Pratica Edilizia 104/1978 (Domanda, Relazione Tecnica, Elaborato Grafico Progettuale)

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.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI, ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (APE) E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Come già relato l'immobile non è dotato del certificato di prestazione energetica e, per lo stesso, non ha rinvenuto le dichiarazioni di conformità degli impianti, né del certificato di agibilità. All'attualità detti impianti non possono essere dotati delle 'Dichiarazioni di Conformità degli Impianti' in quanto, quest'ultime, si sarebbero dovute rilasciare al momento della realizzazione dell'impiantistica da parte del tecnico installatore. Per dotare l'immobile di quanto richiesto si dovrebbe provvedere al rifacimento completo di tutti gli impianti con l'esecuzione di importanti lavorazioni edili. La loro quantificazione economica andrebbe ad incidere

ulteriormente in maniera altamente negativa sul valore di stima dell'immobile de quo. Pertanto, al fine della rispondenza alle norme di sicurezza attualmente vigenti, in luogo della 'Dichiarazione di Conformità degli Impianti', si può richiedere un 'Certificato di Rispondenza agli Impianti' rilasciato da tecnico installatore abilitato.

Per tali incombenze, oltre a dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici (APE), e del Certificato di Agibilità, indica la somma di **€ 3.200,00** oltre IVA come per Legge.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

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

Nel riportarsi integralmente a quanto relato nel precedente bene n. 1), riferisce che sul terreno al Mappale 766 sono stati realizzati dei locali accessori posti in aderenza al fabbricato ad uso abitativo, (mapp. 303 ex 306), ad uso cantina-magazzino e deposito-tettoia, ed altro, posto a breve distanza, ad uso rimessa.

Dall'esame:

- della aereofotogrammetria dell'anno 1977 (costituente unico riferimento temporale più prossimo all'anno 1967, ed utilizzata dall'Ente Comunale per l'accertamento della legittimità urbanistica dei fabbricati realizzati antecedentemente al 01.09.1967);
 - delle Pratiche Edilizie n. 104/1978 (Modifiche); n. 160/1989 (Ristrutturazione); n. 194/2001 (Costruzione Fabbricato Abitativo); n. 4/2004 (Ristrutturazione ed Ampliamento);
- riferisce quanto segue.

MANUFATTI IN ADERENZA AL FABBRICATO AD USO ABITATIVO

In aderenza al fabbricato ad uso abitativo, (mapp. 303 - Lotto n. 1), sono stati realizzati locali accessori ad uso cantina-magazzino e deposito-tettoia, dei quali si osserva che:

1) La porzione ad uso cantina-magazzino, delle dimensioni planimetriche di mt. (3,50 x 4,70) + (4,35 x 8,30), risulta riportata nell'elaborato grafico progettuale allegato alla richiesta di Concessione Edilizia presentata al Comune di Ceccano in data 16.06.1978 Prot. n° 7619 a nome del sig. **** Omissis ****, ed acquisita dall'Ente Comunale con numero di Pratica Edilizia 104/1978, inerente la realizzazione di una nuova copertura e un servizio igienico al fabbricato.

Tale pratica risulta approvata dalla Commissione Edilizia in data 17.11.1978, ma agli atti non risulta essere mai stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia di cui alla Legge 10/1977 (legge Bucalossi).

Pertanto la porzione in oggetto, non essendo riportata come sagoma sulla aereofotogrammetria del 1977, può essere ritenuta non legittimata urbanisticamente.

2) La porzione ad uso deposito-tettoia, delle dimensioni planimetriche di mt. (6,20 x 7,80), risulta riportata nell'elaborato grafico progettuale allegato alla richiesta di Concessione Edilizia presentata al Comune di Ceccano in data 10.08.1989 Prot. n° 14141 a nome del sig. **** Omissis ****, ed acquisita dall'Ente Comunale con numero di Pratica Edilizia 160/1989, inerente i lavori di risanamento statico igienico conservativo e modifiche di copertura al fabbricato.

Tale pratica risulta approvata dalla Commissione Edilizia in data 07.08.1990, ma agli atti non risulta essere mai stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia di cui alla Legge 10/1977 (legge Bucalossi).

Pertanto la porzione in oggetto, non essendo riportata come sagoma sulla aereofotogrammetria del 1977, può essere ritenuta non legittimata urbanisticamente.

N.B.: Le sopra riportate Pratiche Edilizie, di cui ai numeri 1) e 2), non essendo mai state rilasciate le rispettive Concessioni Edilizie, non costituiscono titolo legittimativo urbanistico dello stato esistente dei luoghi,

nonostante le porzioni descritte siano state rappresentate sugli elaborati grafici progettuali.

A conferma di quanto asserito si riporta che, con riferimento alla Pratica Edilizia 160/1989, l'Ente Comunale in data 17.08.1990 con Prot. n° 14141 richiedeva, tra i vari documenti integrativi, la dimostrazione della legittimità dell'esistente della quale, agli atti, non vi è alcun riscontro.

3) A nome dei signori **** Omissis ****, è stata rinvenuta la Pratica Edilizia 194/2001 inerente la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo con rilascio di CE n° 4103/2003, non riguardante l'immobile oggetto d'esecuzione.

4) A nome dei signori **** Omissis ****, è stata rinvenuta la Pratica Edilizia 4/20041 inerente la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato oggetto d'esecuzione costruzione di un fabbricato ad uso abitativo con rilascio di CE n° 4103/2003, non riguardante l'immobile oggetto d'esecuzione (Mapp. 303 ex 306 - Lotto n. 1).

Tale pratica risulta approvata in data 097.04.2004 dal Funzionario Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Ceccano, ma agli atti, non risulta essere mai stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/2001.

Si precisa che la suddetta pratica edilizia riguardava sia il fabbricato ad uso abitazione (Mapp. 303 ex 306 - Lotto n. 1), sia le porzioni accessorie ad uso cantina-magazzino e deposito-tettoia (urbanisticamente non legittimate).

Non essendo stato mai rilasciato il relativo Permesso di Costruire, tale Pratica Edilizia non costituisce titolo legittimativo urbanistico delle suddette porzioni accessorie realizzate in aderenza al fabbricato ad uso abitativo, in quanto non presenti nell'aereofotogrammetria dell'anno 1977.

A conferma di quanto asserito si riporta che, con riferimento alla Pratica Edilizia 4/2004, l'Ente Comunale in data 25.08.2004 con Prot. n° 15517 richiedeva, tra i vari documenti integrativi, la dimostrazione della legittimità dell'esistente della quale, agli atti, non vi è alcun riscontro.

MANUFATTO REALIZZATO A BREVE DISTANZA DAL FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Lo scrivente durante le operazioni di sopralluogo ha rinvenuto sulla particella n° 766 del Foglio 23 una tettoia in legno ad uso rimessa delle dimensioni planimetriche di mt. (6,45 x 10,00).

Tale manufatto non è presente sulla aereofotogrammetria dell'anno 1977 e non sono stati rinvenuti titoli abilitativi edilizi.

Pertanto la costruzione in oggetto non è urbanisticamente legittimata.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE

Sia per i locali accessori ad uso cantina-magazzino e deposito-tettoia, sia per il manufatto ad uso rimessa, è possibile avanzare al Comune di Ceccano - Sportello Unico per l'Edilizia istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, inerente la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto gli immobili de quo presentano il requisito della doppia conformità riferita sia all'epoca della loro realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza, salvo successive modifiche legislative.

I costi per addivenire alla loro regolarizzazione urbanistica e catastale, nel modo più veritiero possibile, vengono così stimati:

A) € 12.000,00 per Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione, di cui all'Art. 16 del DPR 380/2001;

B) € 15.000,00 per Spese Tecniche inerenti la progettazione architettonica, calcoli strutturali per richiesta autorizzazione sismica, relazione e indagine geologica;

C) € 7.000,00 per spese tecniche inerenti le pratiche di aggiornamento catastale (Tipo Mappale / DOCFA).

Si precisa che per addivenire alla regolarizzazione urbanistica di detti manufatti necessita l'adeguamento

strutturale degli stessi, ai fini del rilascio del relativo nulla osta sismico, propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte dell'Ente Comunale.

Lo scrivente non procederà al calcolo degli importi relativi agli interventi di adeguamento strutturali in quanto, nella esprimenda valutazione del terreno (nudo), considererà anche la presenza dei suddetti manufatti in base al loro effettivo stato di conservazione che risulta essere in pessime condizioni strutturali.

Importo totale per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità riscontrate:

€ (A + B + C) = € (12.000,00 + 15.000,00 + 7.000,00) = **€ 34.000,00.**

All.to n. 8 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi - Locali Accessori (Lotto n. 1)

All.to n. 26 - Pratica Edilizia 104 _1978 (Domanda, Relazione Tecnica, Elaborato Grafico Progettuale)

All.to n. 27 - Pratica Edilizia 160 _1989 (Domanda, Relazione Tecnica, Elaborato Grafico Progettuale)

All.to n. 28 - Pratica Edilizia 4 _2004 (Domanda, Parere di Conformità, Elaborato Grafico Progettuale)

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente, durante lo svolgimento dell'incarico peritale, ha comunque reperito gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/12)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/12)

CONFINI

La particella catastale Fg. 23 n. 764 confina:

- a nord-ovest con la particella catastale 585;
- a nord-est con la particella catastale 624;
- a sud-est con la particella catastale 765;
- a sud-ovest con la particella catastale 386.

Allegato n. 3 - Documentazione Catastale (wegis, planimetria, visure storiche)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	400,00 mq	400,00 mq	1,00	400,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				400,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				400,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 14/06/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 161 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.85.55 Reddito dominicale € 24,30 Reddito agrario € 17,67
Dal 14/06/1979 al 26/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 161 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.79.55 Reddito dominicale € 22,60



		Reddito agrario € 16,43
Dal 15/03/1980 al 24/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 24/07/1991 al 30/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 30/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 30/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 30/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 30/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 30/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 10/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 30/12/1994 al 10/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 623 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.25 Reddito dominicale € 19,10 Reddito agrario € 13,89
Dal 10/01/2002 al 22/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 760 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.54.44

		Reddito dominicale € 15,46 Reddito agrario € 11,25
Dal 22/01/2003 al 13/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 764 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,83

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Da ricerca esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Territorio Servizi Catastali, ha appurato la corrispondenza tra gli intervenuti atti di compravendita e l'evoluzione catastale dell'immobile compravenduto.

Inoltre fa presente che la data del 13.05.2022 (inserita da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti di proprietà che vanta la PDE sull'immobile, ma è la data in cui lo scrivente ha reperito le visure catastali mediante il sistema informatizzato dell'ADE (SISTER).

Oltre quanto sopra riportato, per completezza, riporta che:

- dalla data dell'impianto meccanografico (01.04.1977), la particella predecessore era contraddistinta con il numero 161 della superficie catastale di ha 00.85.55;

- con Frazionamento dell' 08.11.1978 in atti dal 30.04.1986 Tufani M (n.295384), la particella predecessore era contraddistinta con il numero 161 della superficie catastale di ha 00.79.55;

- con Frazionamento del 26.11.1993 in atti dal 26.11.1993 (n.3207.1/1993), la particella predecessore era contraddistinta con il numero 623 della superficie catastale di ha 00.67.25;

- con Frazionamento del 10.01.2002 Pratica n. 3790 in atti dal 10.01.2002 (n.185.1/2002), la particella predecessore era contraddistinta con il numero 760 della superficie catastale di ha 00.54.44;

- con Frazionamento del 22.01.2003 Pratica n. 9833 in atti dal 22.01.2003 (n.254.1/2003), l'ultimo identificativo catastale presente sulla visura storica è riportato con il numero 764 della superficie catastale di ha 00.04.00.

La documentazione catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Territorio Servizi Catastali è contraddistinta con gli allegati:

All.to n. 3 - Documentazione Catastale (wegis, planimetria, visure storiche);

DATI CATASTALI

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
23	764				Seminativo	3	00.04.00 mq	1,14 €	0,83 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno, come precedentemente relato, è parte di un unico lotto costituito dalla particella in esame e la particella limitrofa al Foglio 23 n. 386.

Porzione della particella staggita è occupata dal fabbricato censito nel NCEU al Fl. 23 Mapp. 386 di proprietà indifferente.

Per la dimostrazione grafica di quanto asserito rimanda all'allegato n. 10 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi (Lotto n. 2) - Sovrapposizione Cartografia Catastale sul Territorio

PRECISAZIONI

Esiste congruenza tra il soggetto esecutato e il titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta accorpato ad altra proprietà indifferente.

STATO CONSERVATIVO

Sul terreno insiste parte del fabbricato censito nel NCEU al Fl. 23 Mapp. 386 e, nella restante porzione, è a verde.

PARTI COMUNI

Risulta accorpata alla particella catastale Fl. 23 Mapp. 386, di proprietà indifferente, con la quale forma un unico lotto recintato su tutti i lati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

RELATIVAMENTE AGLI USI CIVICI

Lo scrivente in data 20.06.2022 con protocollo nr. 13160 avanzava richiesta al Comune di Ceccano, IV Settore - Urbanistica ed Ambiente 1^ U.O. Urbanistica - Tutela Beni Ambientali, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dalla Certificazione rilasciata in data 21.07.2022 con Prot. n. 15487 il terreno, sul quale è stato edificato il fabbricato staggito, è gravato da:

- Uso Civico di Pascolo su Proprietà di Privati.

Con riferimento all'originario terreno distinto nel NCT al Foglio 23 Mappale 623 della superficie catastale di mq. 6725, (dal quale è stata generata la particella staggita n. 766 della superficie catastale di mq. 3714), ha rinvenuto a nome della sig.ra **** Omissis **** richiesta di liquidazione dei diritti di uso civico gravanti su detto terreno, ai sensi degli Artt. 5 e 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, dell'Art. 12 del Regolamento R.D.L. n. 332 del 26.02.1928 e dell'Art. 4 della Legge Regione Lazio n. 1 del 03.01.1986.

Tale richiesta, portante la data del 26.11.2001, veniva inserita nel progetto di liquidazione n. 58 del Comune di

Ceccano.

Dai conteggi evinti dalla perizia redatta all'epoca della richiesta dal Perito Demaniale geom. **** Omissis ****, il Capitale di Affrancazione è risultato pari ad € 3.681,13, mentre il Canone Anno Enfiteutico è risultato pari ad € 184,06.

Nella pratica non si sono rinvenuti pagamenti effettuati dalla sig.ra **** Omissis ****, né per il Capitale di Affrancazione né per il Canone Anno Enfiteutico, e, di conseguenza, la stessa non ha potuto procedere alla stipula dell'atto di affrancazione dell'uso civico su proprietà di privati e alla relativa trascrizione.

All.to n. 3 - Documentazione Catastale

All.to n. 13 - Domanda di Liquidazione Uso Civico

All.to n. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso sui luoghi eseguiti, l'immobile pignorato (terreno edificabile con qualità catastale seminativo), presentava le seguenti caratteristiche.

Parte della superficie è stata utilizzata per l'edificazione del fabbricato censito nel NCEU al Foglio 23 Mappale 386 (di proprietà indifferente), il quale lo occupa per una superfciie di circa mq. 110; la rimanete porzione di circa mq. 290 è a verde.

L'accesso al mappale eseguito avviene esclusivamente dalla particella limitrofa Fl. 23 Mapp. 386, quest'ultima posta a confine con la via G. Matteotti.

Il terreno è visibile nell'allegato n. 25 - Elaborato Fotografico Lotto 2

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come precedentemente relato il terreno staggito è parte di un unico lotto, condotto da proprietà indifferente, e costituito dalla particella 764 e dalla particella 386 dello stesso Foglio 23.

Su parte del terreno pignorato è stato edificato il fabbricato censito nel NCEU al Fl. 23 Mapp. 386.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1991 al 30/12/1994	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE	16/11/2010	22979	15783

Dal 30/12/1994 al 30/05/2023		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI FROSINONE	20/05/1993	59	510
	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARINA STIRPE	30/12/1994	23542	3899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI FROSINONE	25/01/1995	1615	1331
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	REGISTRATO A FROSINONE	16/01/1995	197	1V	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Fa presente che:

- La data del 30.05.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha eseguito le visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- i diritti di proprietà per la quota di 5/12 sono pervenuti alla PDE sig. *** Omissis *** in forza di:

a) con la Dichiarazione di Successione legittima registrata in data 20.05.1993 num. 59 vol. 510 in morte di *** Omissis **, dante causa della pde), titolare dei diritti di proprietà per la quota di 1/2, succedono i signori:

- 1) *** Omissis **;
- 2) *** Omissis **;
- 3) *** Omissis **.

n.b.: Dei diritti di proprietà per la rimanente quota di 1/2 risulta essere titolare la sig.ra *** Omissis **.

b) con Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso, stipulato dal notaio Marina Stirpe in data 30/12/1994 con Repertorio n. 23542 e Rogito n. 3899, la sig.ra *** Omissis **, titolare dei diritti di proprietà per la quota di 1/2, cede e trasferisce ai nipoti, i quali, pro indiviso ed in parti uguali tra loro accettano e comprano:

- 1) *** Omissis **;

2) **** Omissis ****.

A seguito della succitata Dichiarazione di Successione e dell'Atto di cessione di Diritti si hanno le rispettive quote di proprietà:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.



**** Omissis ****: Proprietà per la quota di: $(1/6 + 1/4) = 5/12$

Lo scrivente, dall'esame dell'elenco delle formalità estratte dai registri informatizzati dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (SISTER), riferisce quanto segue:

Risulta trascritta l'Accettazione Tacita dell'Eredità in data 11.10.2017 al Registro Generale n.15836 e al Registro Particolare n.12191.

Alla 'Sezione D - Ulteriori informazioni' della succitata nota di trascrizione si legge:

"Il sig. **** Omissis ****, la successione risulta trascritta in data 30/08/1999 ai nn. 14624/11601, il 29/03/2007 ai nn. 9956/5833, il 16/11/2010 ai nn. 22877/15682, in data 16/11/2010 ai nn. 22979/15783. L'atto di vendita a rogito notar Stirpe Marina del 22/10/1992 Rep. 17961 risulta trascritto il 20/11/1992 ai nn. 18658/15161".

Inoltre segnala quanto segue:

- nella visura storica catastale del terreno al Foglio 23 Mappale 764 (ex 760, già 623, nonché 161), alla data dell'impianto meccanografico riferita al 01.04.1977, risultano i seguenti intestatari:

- 1) **** Omissis ****;
- 2) **** Omissis ****;
- 3) **** Omissis ****.

- nell'Atto di Cessione di Diritti a Titolo Oneroso stipulato dal notaio Marina Stirpe in data 30.12.1994 Rep. 23542 Rog. 3899 e Trascritto il 25.01.1995 al Reg. Part. 1331, viene trattato il terreno oggetto di stima originario distinto nel NCT al Foglio 23 Mapp. 623:

- nella Dichiarazione di Successione legittima registrata in data 20.05.1993 num. 59 vol. 510 in morte di **** Omissis **** e Trascritta il 16/11/2010 al Reg. Part. 15783, viene trattato il terreno oggetto di stima originario distinto nel NCT al Foglio 23 Mapp. 161.

Pertanto dall'esame della documentazione reperita dallo scrivente e nello specifico atti di compravendita, dichiarazioni di successione e visure catastali, il sottoscritto ha rilevato che esiste in capo al debitore diritto di proprietà per la quota di 5/12 del bene oggetto del compendio pignorato accertato a seguito dell'atto di compravendita Notaio Marina Stirpe del 30.12.1994 Rep. 23542 trascritto in data 25.01.1995 al Reg. Part. 1331. Nonostante ciò è rilevabile dalla lettura della visura storica catastale che la **** Omissis **** vanta formalmente 'diritto del concedente', mentre **** Omissis **** vanta formalmente diritti di 'oneri beneficiario di dominio diretto'.

Conseguentemente, salva ogni altra diversa decisione che la S.V. Ill.ma vorrà adottare in merito ad una eventuale valutazione del lotto, lo scrivente ritiene che nell'ipotesi di una eventuale formazione del lotto e stima della particella, di porre in vendita il diritto di piena proprietà per la quota di 5/12 in capo alla PDE, sia in considerazione del fatto che il pignoramento è stato trascritto per il diritto di piena proprietà per la quota di 5/12 del debitore e sia in virtù del fatto che sono decorsi oltre 10 anni dalla pubblicità immobiliare (nota di trascrizione) dell'atto di compravendita e della dichiarazione di successione di cui sopra.



Il sottoscritto ha effettuato ispezioni ipotecarie ultraventennali sia dai registri informatizzati (SISTER), sia presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (registri cartacei), al fine di verificare sia la conformità tra la titolarità dei diritti sul bene come riportata nel pignoramento con quella risultante dalla conservatoria, sia l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato.

Inoltre ha acquisito presso i seguenti Uffici:

- 1) Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei RR.II. di Frosinone);
 - 2) Archivio Notarile Distrettuale di Frosinone;
 - 3) Agenzia delle Entrate Ufficio di Frosinone;
 - 4) studio notarile Dott.ssa Marina Stirpe di Frosinone,
- le copie delle Dichiarazioni di Successione, degli atti di provenienza e le relative note di trascrizione dei beni pignorati.

Dall'esame delle formalità ipotecarie non ha rinvenuto alcun passaggio di proprietà del terreno staggito a favore del sig. **** Omissis ****.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone ha ispezionato i seguenti identificativi catastali e nominativi:

- a) Immobile NCT Fl. 23 Mapp. 764;
- b) Immobile NCT Fl. 23 Mapp. 766;
- c) Immobile NCEU Fl. 23 Mapp. 303;
- d) Immobile NCEU Fl. 23 Mapp. 306;
- e) Nominativo del sig. **** Omissis ****;
- f) Nominativo del sig. **** Omissis ****;
- g) Nominativo del sig. **** Omissis ****.

La documentazione sopra citata è contraddistinta con i seguenti allegati (dichiarazioni di successione-atti-note di trascrizione):

- All.to n. 12 - Visure Ipotecarie;
- All.to n. 15 - Dich. Succ.ne Liburdi Remo n. 59 vol. 510 del 20.05.1993 e Nota di Trascrizione del 16.11.2010 Reg. Part. 15783;
- All.to n. 19 - Atto M. Stirpe del 30.12.1994 Rep. 23542 Rog. 3899 e Nota Trascrizione del 25.01.1995 Reg. Part. 1331;
- All.to n. 21 - Accettazione Tacita Eredità (Nota TR del 11.10.2017 Reg. Part. 12191) e Atto M. Stirpe del 22.10.1992 Rep. 17961 Racc. 2842.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 18/02/2022

Reg. gen. 2658 - Reg. part. 2139

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

- Per la cancellazione del pignoramento immobiliare trascritto il 18.02.2022 Reg. Part. n° 2139 Reg. Gen. n° 2658 occorre la somma di € 294,00.

Le note di iscrizione/trascrizione sopra riportate sono contraddistinte con l'allegato:

- All.to n. 12, Visure Ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo scrivente in data 20.06.2022 con protocollo nr. 13160 avanzava richiesta al Comune di Ceccano, IV Settore - Urbanistica ed Ambiente 1^ U.O. Urbanistica - Tutela Beni Ambientali, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dalla Certificazione rilasciata in data 21.07.2022 con Prot. n. 15487 il terreno al Mappale 764 ha le seguenti prescrizioni urbanistiche

- è incluso per il 100% nella zona PRG "BR - Completamento in Zone Agricole";
- è interessato dal vincolo Articolo 27 - P.T.P.R. Tavola B (Beni paesaggistici);
- è interessato dal vincolo Articolo 41 - P.T.P.R. Tavola B (Beni paesaggistici).

All.to n. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di proprietà indifferente al Mappale 386, realizzato in parte sulla particella 764 oggetto d'esecuzione, è stato edificato all'inizio degli anni '80.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERI DI FORMAZIONE LOTTO N° 1 - ABITAZIONE IN CECCANO -

Lo stato dei luoghi e la natura dell'immobile oggetto d'esecuzione consentono la formazione di un lotto costituito da un fabbricato ad uso abitativo ubicato al piano terra. Il valore commerciale del bene pignorato 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, la vetustà, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una mediocre vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima. Il valore dell'immobile è stato determinato ricercando il più probabile valore di mercato utilizzando, a questo fine, la procedura sintetica che prevede la comparazione del bene da stimare ad altri ad esso analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizione, ecc.) ed intrinseche (destinazione, conservazione, ecc.), di cui un'indagine di mercato ha permesso di conoscere il valore stabilito in trattative di poco anteriori. Tale valore è riferito ad un parametro, che può essere per i fabbricati il metro quadro o il metro cubo o il vano o il lotto; per i terreni il metro quadro o il lotto. La stima de quo viene eseguita prendendo come parametro di riferimento il metro quadro. Pertanto, tenendo conto di quanto sopra, dello stato effettivo dell'unità immobiliare, si ritiene congruo esprimere il valore di 800,00 €/mq.

CRITERI DI FORMAZIONE LOTTO N° 1 - TERRENO IN CECCANO -

Valutazione Terreno sito in Ceccano, alla località Pescara in Via G. Matteotti, distinto nel NCT al Foglio 23 Mapp. 766.

Per quanto concerne la stima del terreno esecutato distinto nel NCT al Fl. 23 n. 766, lo scrivente procederà alla sua valutazione tenendo in considerazione la sua destinazione urbanistica (BR), lo stato in cui versa, la suscettibilità a trasformazioni e miglioramenti, la sua ubicazione, la regolarità geometrica, l'accessibilità, l'esposizione, l'estensione superficiale e, non da ultimo, i manufatti ivi insistenti così come riportati nella consulenza estimativa.

Per quanto sopra lo valuta stimando un valore di € 35,00/mq.

CRITERI DI FORMAZIONE LOTTO N° 2- TERRENO IN CECCANO -

Valutazione Terreno sito in Ceccano, alla località Pescara in Via G. Matteotti, distinto nel NCT al Foglio 23 Mapp. 764.

In considerazione di quanto precedentemente relato ritiene di non poter esprimere alcuna valutazione di tipo economico stante l'impossibilità nella formazione del lotto da porre in vendita.

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T
L'immobile pignorato è un fabbricato, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti n. 242, ed è censito nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303. Dista dal centro cittadino circa km. 2,6. E' costituito da un ingresso, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un pranzo e un soggiorno. Da quanto rilevato dalla cartografia catastale è sprovvisto di aree pertinenziali. In aderenza al fabbricato insistono, sia sul prospetto retrostante sia sul prospetto laterale sinistro, manufatti in muratura e in legno per lo più in pessime condizioni manutentive ed in completo stato di abbandono. Quest'ultimi ricadono sul terreno distinto nel NCT al Foglio 23 Mappale 766, (terreno che circonda su tutti i lati l'abitazione al Mappale 303), la cui trattazione è rimandata al 'Lotto n. 2' della presente consulenza estimativa. Il bene pignorato, (abitazione), è raggiungibile mediante una breve stradina brecciata materializzata in loco, insistente sul terreno al mappale 766, che trova la sua partenza dalla strada comunale via Giacomo Matteotti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 303, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 106.160,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti
Trattasi di un terreno sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti, ed è censito nel NCT al Foglio 23 Mappale 766. La superficie catastale è indicata in mq. 3714. Presenta un duplice accesso che avviene a raso sia dalla strada principale via G. Matteotti che da quella secondaria via Colle San Sebastiano. Presenta una forma geometrica irregolare, giacitura pianeggiante, ed è, nella parte retrostante, in parte coltivato ad orto, per le esigenze familiari della PDE, ed in parte a verde. Sullo stesso sono presenti diverse piante di medio fusto piantumate lungo il confine con dette strade. Il fondo è gravato da bonaria servitù di passaggio a favore del fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303 (ex 306), visibile in loco e materializzata da una breve stradina brecciata. Sul terreno, ed in adiacenza al fabbricato ad uso abitativo, insistono manufatti realizzati in muratura e in legno, per lo più in pessime condizioni manutentive ed in completo stato di abbandono. La loro destinazione è cantina-magazzino, deposito-tettoia e rimessa, e, allo stato, risultano privi di legittimità urbanistica. Tali costruzioni verranno comunque valutate dallo scrivente in quanto posso essere suscettibili di sanatoria edilizia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 766, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/12)
Valore di stima del bene: € 54.205,83
La quota di 5/12 dei diritti posti in vendita equivalgono alla quota del 41,7 espressa in percentuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T	132,70 mq	800,00 €/mq	€ 106.160,00	100,00%	€ 106.160,00
Bene N° 2 - Terreno Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	3714,00 mq	35,00 €/mq	€ 129.990,00	41,70%	€ 54.205,83
Valore di stima:					€ 160.365,83

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 160.365,83

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Abitazione)	7300,00	€
Oneri di regolarizzazione castale (Abitazione)	360,00	€
Dichiarazione di Conformità Impianti, APE, Certificato di Agibilità (Abitazione)	3200,00	€
Vizi occulti in c.t. (5% del Valore di Stima) - (Abitazione)	5300,00	€
Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione (Locali accessori)	12000,00	€
Spese tecniche per progettazione architettonica, calcoli strutturale (Locali accessori)	15000,00	€
Spese tecniche per redazione pratiche di aggiornamento catastali (Locali accessori)	7000,00	€

Valore finale di stima: € 110.205,83

VALORE FINALE DI STIMA DEL 1° LOTTO = € 110.200,00 in c.t.

(diconsi Euro Centodiecimiladuecento/00)

che rappresenta il valore più probabile di mercato, all'attualità, del lotto n. 1 eseguito.

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti**

Trattasi di un terreno sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti, catastalmente censito nel NCT al Foglio 23 Mappale 764 della superficie catastale indicata in mq. 400. Dalle risultanze emerse in sede di sopralluogo, può asserire che il terreno staggito al Mappale 764 è stato di fatto accorpato alla limitrofa particella catastale 386, posto retrostantemente a quest'ultima rispetto a chi guarda dalla via G. Matteotti, di proprietà del sig. **** Omissis **** (soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva immobiliare), con la quale forma un unico corpo. Il lotto, nella sua interezza (mappali 386 + 764), è recintato su tutti i lati e l'accesso all'interno dello stesso avviene dalla via Giacomo Matteotti dalla quale è separata da recinzione e cancello in ferro del tipo carrabile oltre a cancelletto per il transito pedonale. Lo scrivente, per sincerarsi dell'esatta ubicazione del terreno eseguito, procedeva ad effettuare un rilievo metrico con l'ausilio di idonea strumentazione, rilevando che parte del fabbricato censito con il Mappale 386 (di proprietà indifferente) ricade, per circa mq. 110, sulla particella staggita al Mappale 386. L'ulteriore conferma di tale riscontro si è avuta anche mediante la sovrapposizione della cartografia catastale con le immagini satellitari del territorio in esame. Il fabbricato di proprietà della famiglia **** Omissis ****, è a duplice elevazione fuori terra, ed è stato realizzato all'inizio degli anni '80. Da quanto potuto accertare la sua sagoma originaria non ha subito variazioni nel corso del tempo. Pertanto, con ragionevole certezza, può asserire che il terreno pignorato al Foglio 23 Mappale 764 è da ben oltre il ventennio in possesso del sig. **** Omissis **** e del suo dante causa **** Omissis ****.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 764, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/12)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti	400,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

RELATIVAMENTE AL FABBRICATO AD USO ABITATIVO FL. 23 MAPP. 303 (EX 306) - LOTTO 1

Il fabbricato è raggiungibile esclusivamente attraverso una bonaria servitù di passaggio insistente sul Mappale 766 che lo circonda su tutti i lati.

Sui luoghi è materializzata una breve stradina in brecciato.

RELATIVAMENTE AL TERRENO FL. 23 MAPP. 766 - LOTTO 1

Sul terreno distinto nel NCT al Fl. 23 Mapp. 766 insiste bonaria servitù di passaggio a favore del fabbricato ad uso abitativo, censito nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303 (ex 306), il quale ricade interamente all'interno del terreno oggetto d'esecuzione.

RELATIVAMENTE AL TERRENO FL. 23 MAPP. 764 - LOTTO 2

In considerazione:

- dell'occupazione del terreno staggito (mapp. 766) e del suo accorpamento ad altra particella limitrofa (mapp. 386 estranea alla presente procedura esecutiva), tale da formare un unico immobile recintato su tutti i lati;
- dell'edificazione dell'edificio, censito con il Mappale 386, ricadente in parte, e per una superficie di circa mq. 110, sulla particella staggita 764;
- della datazione della costruzione del fabbricato al Mappale 386, realizzato agli inizi degli anni '80, che, da quanto potuto appurare, non ha subito variazioni dimensionali dall'epoca della sua edificazione;
- dell'esigua quota di proprietà (5/12) che vanta la PDE sul bene eseguito;

ritiene di non poter procedere alla formazione e valutazione del lotto da porre in vendita. Rimette all'apprezzamento alla S.V. Ill.ma circa l'opportunità di procedere diversamente.

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 31/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Camillo Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 1 - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 2 - Verballi di Sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 3 - Documentazione Catastale (wegis, planimetria, visure storiche)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 4 - Accertamento e Classamento eseguito il 24.09.1952
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 5 - Tipo Mappale Prot. 199008 del 16.12.2005
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 6 - DOCFA Prot. FR 0000896 del 03.01.2006
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 7 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi - Abitazione (Lotto n. 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 8 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi - Locali Accessori (Lotto n. 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 9 - Planimetria Difformità Ricontrate (Lotto n. 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 10 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi (Lotto n. 2) - Sovrapposizione Cartografia Catastale sul Territorio
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 11 - Certificazione Anagrafica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 12 - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 13 - Domanda di Liquidazione Uso Civico
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 15 - Dich. Succ.ne Liburdi Remo n. 59 vol. 510 del 20.05.1993 e Nota di Trascrizione del 16.11.2010 Reg. Part. 15783
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 16 - Dich. Succ.ne Liburdi Remo n. 66 vol. 578 del 17.02.1997 (Modello 240) e Note TR del 30.08.1999_11601 e 29.03.2007_5833
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 17 - Dich. Succ.ne Liburdi Remo n. 78 vol. 499 del 15.10.1992 e Nota di Trascrizione del 16.11.2010 Reg. Part. 15682
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 18 - Dich. Succ.ne Liburdi Remo n. 82 vol. 727 del 07.02.2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 19 - Atto M. Stirpe del 30.12.1994 Rep. 23542 Rog. 3899 e Nota Trascrizione del 25.01.1995 Reg. Part. 1331
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 20 - Atto F. Rossi del 24.05.2006 Rep. 50970 Racc. 16157 e Nota Trascrizione del 25.05.2006 Reg. Part. 7007
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 21 - Accettazione Tacita Eredità (Nota TR del 11.10.2017 Reg. Part. 12191) e Atto M. Stirpe del 22.10.1992 Rep. 17961 Racc. 2842
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 22 - Nota Comune di Ceccano Prot. 11222 del 25.05.2023
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 23 - Stralcio Aereofotogrammetrico, Foglio 1 Ceccano, Anno 1977
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 24 - Elaborato Fotografico Lotto 1

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 25 - Elaborato Fotografico Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 26 - Pratica Edilizia 104 _1978 (Domanda, Relazione Tecnica, Elaborato Grafico Progettuale)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 27 - Pratica Edilizia 160 _1989 (Domanda, Relazione Tecnica, Elaborato Grafico Progettuale)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 28 - Pratica Edilizia 4_2004 (Domanda, Parere di Conformità, Elaborato Grafico Progettuale)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T
L'immobile pignorato è un fabbricato, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti n. 242, ed è censito nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303. Dista dal centro cittadino circa km. 2,6. E' costituito da un ingresso, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un pranzo e un soggiorno. Da quanto rilevato dalla cartografia catastale è sprovvisto di aree pertinenziali. In aderenza al fabbricato insistono, sia sul prospetto retrostante sia sul prospetto laterale sinistro, manufatti in muratura e in legno per lo più in pessime condizioni manutentive ed in completo stato di abbandono. Quest'ultimi ricadono sul terreno distinto nel NCT al Foglio 23 Mappale 766, (terreno che circonda su tutti i lati l'abitazione al Mappale 303), la cui trattazione è rimandata al 'Lotto n. 2' della presente consulenza estimativa. Il bene pignorato, (abitazione), è raggiungibile mediante una breve stradina brecciata materializzata in loco, insistente sul terreno al mappale 766, che trova la sua partenza dalla strada comunale via Giacomo Matteotti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 303, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di un fabbricato. Lo scrivente in data 20.06.2022 con protocollo nr. 13160 avanzava richiesta al Comune di Ceccano, IV Settore - Urbanistica ed Ambiente 1^ U.O. Urbanistica - Tutela Beni Ambientali, del Certificato di Destinazione Urbanistica. Dalla Certificazione rilasciata in data 21.07.2022 con Prot. n. 15487 il fabbricato al Mappale 303 ha le seguenti prescrizioni urbanistiche - è incluso per il 100% nella zona PRG "BR - Completamento in Zone Agricole"; - è interessato dal vincolo Articolo 27 - P.T.P.R. Tavola B (Beni paesaggistici). All.to n. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti
Trattasi di un terreno sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti, ed è censito nel NCT al Foglio 23 Mappale 766. La superficie catastale è indicata in mq. 3714. Presenta un duplice accesso che avviene a raso sia dalla strada principale via G. Matteotti che da quella secondaria via Colle San Sebastiano. Presenta una forma geometrica irregolare, giacitura pianeggiante, ed è, nella parte retrostante, in parte coltivato ad orto, per le esigenze familiari della PDE, ed in parte a verde. Sullo stesso sono presenti diverse piante di medio fusto piantumate lungo il confine con dette strade. Il fondo è gravato da bonaria servitù di passaggio a favore del fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303 (ex 306), visibile in loco e materializzata da una breve stradina brecciata. Sul terreno, ed in adiacenza al fabbricato ad uso abitativo, insistono manufatti realizzati in muratura e in legno, per lo più in pessime condizioni manutentive ed in completo stato di abbandono. La loro destinazione è cantina-magazzino, deposito-tettoia e rimessa, e, allo stato, risultano privi di legittimità urbanistica. Tali costruzioni verranno comunque valutate dallo scrivente in quanto posso essere suscettibili di sanatoria edilizia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 766, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/12)
Destinazione urbanistica: Lo scrivente in data 20.06.2022 con protocollo nr. 13160 avanzava richiesta al Comune di Ceccano, IV Settore - Urbanistica ed Ambiente 1^ U.O. Urbanistica - Tutela Beni Ambientali, del Certificato di Destinazione Urbanistica. Dalla Certificazione rilasciata in data 21.07.2022 con Prot. n. 15487 il terreno al Mappale 766 ha le seguenti prescrizioni urbanistiche - è incluso per il 100% nella zona PRG "BR - Completamento in Zone Agricole"; - è interessato dal vincolo Articolo 27 - P.T.P.R. Tavola B (Beni paesaggistici). All.to n. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica

Prezzo base d'asta: € 110.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti

Trattasi di un terreno sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti, catastalmente censito nel NCT al Foglio 23 Mappale 764 della superficie catastale indicata in mq. 400. Dalle risultanze emerse in sede di sopralluogo, può asserire che il terreno staggito al Mappale 764 è stato di fatto accorpato alla limitrofa particella catastale 386, posto retrostantemente a quest'ultima rispetto a chi guarda dalla via G. Matteotti, di proprietà del sig. **** Omissis **** (soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva immobiliare), con la quale forma un unico corpo. Il lotto, nella sua interezza (mappali 386 + 764), è recintato su tutti i lati e l'accesso all'interno dello stesso avviene dalla via Giacomo Matteotti dalla quale è separata da recinzione e cancello in ferro del tipo carrabile oltre a cancelletto per il transito pedonale. Lo scrivente, per sincerarsi dell'esatta ubicazione del terreno esecutato, procedeva ad effettuare un rilievo metrico con l'ausilio di idonea strumentazione, rilevando che parte del fabbricato censito con il Mappale 386 (di proprietà indifferente) ricade, per circa mq. 110, sulla particella staggita al Mappale 386. L'ulteriore conferma di tale riscontro si è avuta anche mediante la sovrapposizione della cartografia catastale con le immagini satellitari del territorio in esame. Il fabbricato di proprietà della famiglia **** Omissis ****, è a duplice elevazione fuori terra, ed è stato realizzato all'inizio degli anni '80. Da quanto potuto accertare la sua sagoma originaria non ha subito variazioni nel corso del tempo. Pertanto, con ragionevole certezza, può asserire che il terreno pignorato al Foglio 23 Mappale 764 è da ben oltre il ventennio in possesso del sig. **** Omissis **** e del suo dante causa **** Omissis ****.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 764, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/12)
Destinazione urbanistica: Lo scrivente in data 20.06.2022 con protocollo nr. 13160 avanzava richiesta al Comune di Ceccano, IV Settore - Urbanistica ed Ambiente 1^ U.O. Urbanistica - Tutela Beni Ambientali, del Certificato di Destinazione Urbanistica. Dalla Certificazione rilasciata in data 21.07.2022 con Prot. n. 15487 il terreno al Mappale 764 ha le seguenti prescrizioni urbanistiche - è incluso per il 100% nella zona PRG "BR - Completamento in Zone Agricole"; - è interessato dal vincolo Articolo 27 - P.T.P.R. Tavola B (Beni paesaggistici); - è interessato dal vincolo Articolo 41 - P.T.P.R. Tavola B (Beni paesaggistici). All.to n. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 303, Categoria A4	Superficie	132,70 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, ad uso abitativo, al momento del sopralluogo si presentava in un discreto stato di conservazione. E' internamente rifinito, dotato di tutte le utenze, ed atto allo scopo della sua destinazione d'utilizzo.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è un fabbricato, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti n. 242, ed è censito nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303. Dista dal centro cittadino circa km. 2,6. E' costituito da un ingresso, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un pranzo e un soggiorno. Da quanto rilevato dalla cartografia catastale è sprovvisto di aree pertinenziali. In aderenza al fabbricato insistono, sia sul prospetto retrostante sia sul prospetto laterale sinistro, manufatti in muratura e in legno per lo più in pessime condizioni manutentive ed in completo stato di abbandono. Quest'ultimi ricadono sul terreno distinto nel NCT al Foglio 23 Mappale 766, (terreno che circonda su tutti i lati l'abitazione al Mappale 303), la cui trattazione è rimandata al 'Lotto n. 2' della presente consulenza estimativa. Il bene pignorato, (abitazione), è raggiungibile mediante una breve stradina brecciata materializzata in loco, insistente sul terreno al mappale 766, che trova la sua partenza dalla strada comunale via Giacomo Matteotti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel verbale di sopralluogo del 29.07.2022, la PDE sig. **** Omissis **** dichiarava che "l'immobile esecutato costituisce casa di abitazione per me e mia madre **** Omissis ****".		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/12
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 766, Qualità Seminativo	Superficie	3714,00 mq
Stato conservativo:	Sul terreno insistono varietà arboree di piccolo e medio fusto curate dalla pde. Nella zona esposta a nord due orti vengono coltivati per le esigenze familiari.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti, ed è censito nel NCT al Foglio 23 Mappale 766. La superficie catastale è indicata in mq. 3714. Presenta un duplice accesso che avviene a raso sia dalla strada principale via G. Matteotti che da quella secondaria via Colle San Sebastiano. Presenta una forma geometrica irregolare, giacitura pianeggiante, ed è, nella parte retrostante, in parte coltivato ad orto, per le esigenze familiari della PDE, ed in parte a verde. Sullo stesso sono presenti diverse piante di medio fusto piantumate lungo il confine con dette strade. Il fondo è gravato da bonaria servitù di passaggio a favore del fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303 (ex 306), visibile in loco e materializzata da una breve stradina brecciata. Sul terreno, ed in adiacenza al fabbricato ad uso abitativo, insistono manufatti realizzati in muratura e in legno, per lo più in pessime		

	condizioni manutentive ed in completo stato di abbandono. La loro destinazione è cantina-magazzino, deposito-tettoia e rimessa, e, allo stato, risultano privi di legittimità urbanistica. Tali costruzioni verranno comunque valutate dallo scrivente in quanto posso essere suscettibili di sanatoria edilizia.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il terreno è condotto dalla PDE e dai suoi familiari.



LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/12
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 764, Qualità Seminativo	Superficie	400,00 mq
Stato conservativo:	Sul terreno insiste parte del fabbricato censito nel NCEU al Fl. 23 Mapp. 386 e, nella restante porzione, è a verde.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti, catastalmente censito nel NCT al Foglio 23 Mappale 764 della superficie catastale indicata in mq. 400. Dalle risultanze emerse in sede di sopralluogo, può asserire che il terreno staggito al Mappale 764 è stato di fatto accorpato alla limitrofa particella catastale 386, posto retrostantemente a quest'ultima rispetto a chi guarda dalla via G. Matteotti, di proprietà del sig. **** Omissis **** (soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva immobiliare), con la quale forma un unico corpo. Il lotto, nella sua interezza (mappali 386 + 764), è recintato su tutti i lati e l'accesso all'interno dello stesso avviene dalla via Giacomo Matteotti dalla quale è separata da recinzione e cancello in ferro del tipo carrabile oltre a cancelletto per il transito pedonale. Lo scrivente, per sincerarsi dell'esatta ubicazione del terreno esecutato, procedeva ad effettuare un rilievo metrico con l'ausilio di idonea strumentazione, rilevando che parte del fabbricato censito con il Mappale 386 (di proprietà indifferente) ricade, per circa mq. 110, sulla particella staggita al Mappale 386. L'ulteriore conferma di tale riscontro si è avuta anche mediante la sovrapposizione della cartografia catastale con le immagini satellitari del territorio in esame. Il fabbricato di proprietà della famiglia **** Omissis ****, è a duplice elevazione fuori terra, ed è stato realizzato all'inizio degli anni '80. Da quanto potuto accertare la sua sagoma originaria non ha subito variazioni nel corso del tempo. Pertanto, con ragionevole certezza, può asserire che il terreno pignorato al Foglio 23 Mappale 764 è da ben oltre il ventennio in possesso del sig. **** Omissis **** e del suo dante causa **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 242, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 25/05/2006
Reg. gen. 10716 - Reg. part. 2331
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Rossi Franco
Data: 25/05/2006
N° repertorio: 2331
N° raccolta: 10716

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2017
Reg. gen. 12143 - Reg. part. 9423
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/02/2022
Reg. gen. 2658 - Reg. part. 2139
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GIACOMO MATTEOTTI

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/02/2022
Reg. gen. 2658 - Reg. part. 2139
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/02/2022
Reg. gen. 2658 - Reg. part. 2139
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

