
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2022 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 Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	13



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	23
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	25



Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2022 del R.G.E.	33
Lotto 1	33
Lotto 2	34
Lotto 3	35



INCARICO

All'udienza del 28/09/2022, il sottoscritto Ing. Natale Antonio, con studio in Viale Mazzini, 74 - 03100 - Frosinone (FR), email antonionatale.ing@gmail.com, PEC antonio.natale@ingpec.eu, Tel. 380 32 38 444, 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 Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T (Coord. Geografiche: N 41.5573 E 13.3452) **Foglio 38 particella 423 sub 1**
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T (Coord. Geografiche: N 41.5573 E 13.3452) **Foglio 38 particella 423 sub 4**
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T (Coord. Geografiche: N 41.5567, E 13.3443) **Foglio 38 particella 962 cat. C/2**

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Trattasi appartamento al Piano Terra di palazzina a destinazione d'uso civile abitazione; il complesso edilizio si sviluppa su tre livelli fuoriterra, dotato di giardino e corte privata, direttamente prospiciente su via pubblica (Via Gaeta - Ceccano).

L'abitazione ha accesso indipendente, essa è inserita in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Maiura. L'alloggio risulta dotato di spazio pertinenziale esterno costituito da posto auto scoperto, garage, portico, ripostiglio e vano tecnico sottoscala. Nel suo complesso l'appartamento è caratterizzato da un buono stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello e dotato di tutte le utenze primarie. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile non risulta catastalmente conforme.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Trattasi appartamento al Piano Secondo di palazzina a destinazione d'uso civile abitazione; il complesso edilizio si sviluppa su tre livelli fuoriterra, dotato di giardino e corte privata, direttamente prospiciente su via



pubblica (Via Gaeta - Ceccano).

L'abitazione ha accesso comune dalla scala condominiale, essa è inserita in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Maiura. L'alloggio risulta dotato di spazio pertinenziale esterno costituito da posto auto scoperto, terrazza e ripostiglio nel vano tecnico sottoscala. Nel suo complesso l'appartamento è caratterizzato da un buono stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello e dotato di tutte le utenze primarie. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell' elaborato fotografico allegato. L'immobile non risulta catastalmente ed urbanisticamente conforme.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Trattasi Locale Deposito attrezzi agricoli e rimessa utensili. Il manufatto si sviluppa su unico livello fuoriterra, realizzato in struttura mista con telaio portante in legno e pannelli in plastica per le tamponature e copertura; questu'ultima è spiovente a due falde inclinate. Il magazzino è dotato di recinzione in rete di ferro su paletti infissi in muretto in c.a., cancello di ingresso e piccolo spazio esterno.

Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell' elaborato fotografico allegato.

L'immobile, benché ante 1967 (successivamente recuperato con nuova tipologia costruttiva) risulta conformemente accatastato ma privo di legittimazione urbanistica. Sotto il profilo edilizio la difformità può essere sanata con la presentazione di dichiarazione ante 1967 al Comune di Ceccano e deposito al Genio Civile di idoneità statica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto su cui insiste il magazzino risulta intercluso in quanto l'accesso allo stesso è possibile solo attraversando proprietà aliene ai beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto (particelle di fatto di proprietà della famiglia del D.E. ma non ricoprese nella procedura).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

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

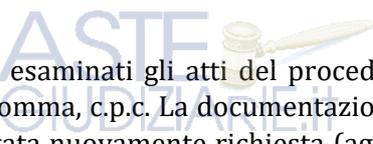
Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità urbanistica esistente.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

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

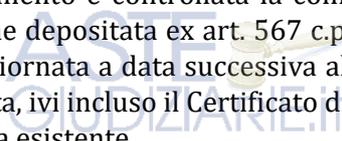
Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità urbanistica esistente.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto Esperto Estimatore) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità urbanistica esistente.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord-ovest con la Particella 109 del Foglio 38 di codesto Comune;
- ad nord-est con Via Gaeta;
- a sud-est con la Particella 568 del Foglio 38 di codesto Comune;
- ad sud-ovest con la Particella 568 del Foglio 38 di codesto Comune.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord-ovest con la Particella 109 del Foglio 38 di codesto Comune;
- ad nord-est con Via Gaeta;
- a sud-est con la Particella 568 del Foglio 38 di codesto Comune;



- ad sud-ovest con la Particella 568 del Foglio 38 di codesto Comune.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord-ovest con la Particella 115 del Foglio 38 di codesto Comune;
- ad nord-est con la Particella 568 del Foglio 38 di codesto Comune;
- a sud-est con la Particella 122 del Foglio 38 di codesto Comune;
- ad sud-ovest con la Particella 961 et 959 del Foglio 38 di codesto Comune.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,00 mq	164,00 mq	1,00	164,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				164,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,00 mq	163,00 mq	1,00	163,00 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				163,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	153,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 423 Categoria F3
Dal 14/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 423 Categoria F3
Dal 09/11/2015 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 423, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 164 Superficie catastale 164 mq Rendita € 387,34 Piano T

Il bene immobile risulta edificato ante 1967 ed avente destinazione d'uso dimora agricola. Nel 1979 il rudere viene trasferito per donazione al dante causa del D.E. Fino alla data del 03/06/1987 (impianto meccanografico) il bene non compare su catasto fabbricati. Solo in data 14/12/2011 viene inserito in NCEU come primo impianto, ma in corso di costruzione. Ottiene rendita con legittimazione edilizia nel 2015.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 423 Categoria F3

Dal 14/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 423 Categoria F3
Dal 09/11/2015 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 423, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 163 Rendita € 560,36 Piano 2

Il bene immobile risulta edificato ante 1967 ed avente destinazione d'uso dimora agricola. Nel 1979 il rudere viene trasferito per donazione al dante causa del D.E. Fino alla data del 03/06/1987 (impianto meccanografico) il bene non compare su catasto fabbricati. Solo in data 14/12/2011 viene inserito in NCEU come primo impianto, ma in corso di costruzione. Ottiene rendita con legittimazione edilizia nel 2015.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 962
Dal 14/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 962 Categoria C2 Cl.11, Cons. 40 Superficie catastale 108 mq Rendita € 202,45
Dal 09/11/2015 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 962 Categoria C2 Cl.11, Cons. 40 Superficie catastale 108 mq Rendita € 202,45 Piano T

Il bene immobile risulta edificato ante 1967 ed avente destinazione d'uso rimessa agricola. Nel 1979 il rudere viene trasferito per donazione al dante causa del D.E. Fino alla data del 03/06/1987 (impianto meccanografico) il bene non compare su catasto fabbricati. Esso ottiene rendita nel 2011.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	18	423	1		A3	3	164	164 mq	387,34 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difficoltà rilevate nelle distribuzioni interne. La corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria depositata al catasto può essere sanata con CILA in sanatoria al Comune di Ceccano e DOCFA per modifica spazi interni al Catasto.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	423	3		A3	3	163		560,36 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difficoltà rilevate nelle distribuzioni interne e chiusura volume terrazza. La corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria depositata al catasto può essere sanata con CILA in sanatoria al Comune di Ceccano e DOCFA per modifica spazi interni al Catasto.

Il volume aggiuntivo risulta abusivo e non può essere sanato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	962			C2	11	40	108 mq	202,45 €	T	



Corrispondenza catastale

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

L'immobile, benché ante 1967 (successivamente recuperato con nuova tipologia costruttiva) risulta conformemente accatastato ma privo di legittimazione urbanistica. Sotto il profilo edilizio la difformità può essere sanata con la presentazione di dichiarazione ante 1967 al Comune di Ceccano e deposito al Genio Civile di idoneità statica.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Non vi sono precisazioni degne di nota, ne particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Il lotto su cui insiste il magazzino risulta intercluso in quanto l'accesso allo stesso è possibile solo attraversando proprietà aliene ai beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto (particelle di fatto di proprietà della famiglia del D.E. ma non ricoprese nella procedura).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile è valutato in buono stato di conservazione, risultano ben preservati i sistemi di impiantistica e quelli di funzionalità distributiva. È rispettata l'accessibilità dei locali e salubrità dei volumi. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'abitazione dispone di adduzione e smaltimento acque bianche e nere, dotato di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le utenze primarie. Il bene risulta efficiente e ben conservato sotto il profilo architettonico, delle finiture e dei sistemi funzionali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile è valutato in buono stato di conservazione, risultano ben preservati i sistemi di impiantistica e quelli di funzionalità distributiva. È rispettata l'accessibilità dei locali e salubrità dei volumi. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'abitazione dispone di adduzione e smaltimento acque bianche e nere, dotato di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le utenze primarie. Il bene risulta efficiente e ben conservato sotto il profilo architettonico, delle finiture e dei sistemi funzionali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile è valutato in discreto stato di conservazione, sono assenti i sistemi di impiantistica ad eccezione dell'impianto luce unica dotazione di utenza del bene. Il manufatto risulta comunque efficiente ed utile alla destinazione d'uso preposta.

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile pignorato è inserito in lotto indipendente; esso è dotato di corte esterna privata. Ha parti comuni con altre unità immobiliari in quanto inserito al PT di Palazzina su Tre livelli. Non include porzioni aliene. Si riscontrano di fatto beni indivisi nel piazzale antistante il fabbricato e nelle aree di parcheggio non assegnate.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile pignorato è inserito in lotto indipendente; esso è dotato di corte esterna comune con le altre abitazioni della palazzina e scala condominiale. Non include porzioni aliene. Si riscontrano di fatto beni indivisi nel piazzale antistante il fabbricato e nelle aree di parcheggio non assegnate.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile pignorato è inserito in lotto indipendente; esso è dotato di corte esterna esclusiva, recinzione e cancello di ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Il lotto su cui insiste il magazzino risulta intercluso in quanto l'accesso allo stesso è possibile solo attraversando proprietà aliene ai beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto (particelle di fatto di proprietà della famiglia del D.E. ma non ricoprese nella procedura).

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche ne usi civici con relativi oneri



di affrancazione o riscatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Trattasi appartamento al Piano Terra di palazzina a destinazione d'uso civile abitazione; il complesso edilizio si sviluppa su tre livelli fuoriterra, dotato di giardino e corte privata, direttamente prospiciente su via pubblica (Via Gaeta - Ceccano).

L'abitazione ha accesso indipendente, essa è inserita in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Maiura. L'appartamento è dotato di spazio pertinenziale esterno costituito da posto auto scoperto, garage, portico, ripostiglio e vano tecnico sottoscala. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato.

- Esposizione: lato prevalente disposto in direttrice Nord/sud.
- Altezza interna utile: 2.80 piano terra e 2.70 piano secondo;
- Solai: laterocementizi.
- Copertura: a padiglione con falde inclinate verso i quattro lati; le solette in laterocemento non sono praticabili.
- Manto di copertura: tegole e coppi.
- Pareti esterne ed interne: pareti interne con finitura in intonaco e pittura, esterne rifinite con intonaco e pittura ed inserti lapidei;
- Pavimentazione interna: finitura mista in mattonelle di tipo rustico e gres porcellanato.
- Infissi esterni ed interni: ante battenti in alluminio, porte in legno tamburato.
- Scale: in c.a. con rivestimento in marmo.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo sottotraccia a 220 V, completo di impianto idrico-sanitario. Gli impianti sono privi di certificazioni.
- Terreno esclusivo: corte pertinenziale privata, parcheggi comuni non assegnati;
- Posto auto: esterno in corte privata ed interno con garage.
- Soffitta, cantina o simili: locali esterni di pertinenza.
- Dotazioni condominiali: assenti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Trattasi appartamento al Piano Secondo di palazzina a destinazione d'uso civile abitazione; il complesso edilizio si sviluppa su tre livelli fuoriterra, dotato di giardino e corte privata, direttamente prospiciente su via pubblica (Via Gaeta - Ceccano).

L'abitazione ha accesso dalla scala comune condominiale, essa è inserita in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Maiura. L'appartamento è dotato di spazio pertinenziale esterno costituito da posto auto scoperto e terrazza. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato.

- Esposizione: lato prevalente disposto in direttrice Nord/sud.
- Altezza interna utile: 2.80 piano terra e 2.70 piano secondo;
- Solai: laterocementizi.



- Copertura: a padiglione con falde inclinate verso i quattro lati; le solette in laterocemento non sono praticabili.
- Manto di copertura: tegole e coppi.
- Pareti esterne ed interne: pareti interne con finitura in intonaco e pittura, esterne rifinite con intonaco e pittura ed inserti lapidei;
- Pavimentazione interna: finitura mista in mattonelle di tipo rustico e gres porcellanato.
- Infissi esterni ed interni: ante battenti in alluminio, porte in legno tamburato.
- Scale: in c.a. con rivestimento in marmo.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo sottotraccia a 220 V, completo di impianto idrico-sanitario. Gli impianti sono privi di certificazioni.
- Terreno esclusivo: corte pertinenziale privata, parcheggi comuni non assegnati;
- Posto auto: esterno in corte privata non assegnato.
- Soffitta, cantina o simili: assenti.
- Dotazioni condominiali: assenti.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Trattasi Locale Deposito attrezzi agricoli e rimessa utensili. Il manufatto si sviluppa su unico livello fuoriterza, realizzato in struttura mista con telaio portante in legno e pannelli in plastica per le tamponature e copertura; questu'ultima è spiovente a due falde inclinate. Il magazzino è dotato di recinzione in rete di ferro su paletti infissi in muretto in c.a., cancello di ingresso e piccolo spazio esterno.

Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell' elaborato fotografico allegato.

L'immobile, benché ante 1967 (successivamente recuperato con nuova tipologia costruttiva) risulta conformemente accatastato ma privo di legittimazione urbanistica. Sotto il profilo edilizio la difformità può essere sanata con la presentazione di dichiarazione ante 1967 al Comune di Ceccano e deposito al Genio Civile di idoneità statica.

- Esposizione: lato prevalente disposto in direttrice Nord/sud.
- Altezza interna utile: 2.20;
- Copertura: spiovente con falde inclinate verso i due lati lunghi;
- Manto di copertura: pannelli tipo isopan;
- Pareti esterne ed interne: pareti interne ed esterne in pannelli inchiodati al legno lasciate a grezzo;
- Pavimentazione interna: assente; il bene fonda su battuto di cemento.
- Infissi esterni ed interni: portone in ferro a due ante e privo di infissi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile risulta attualmente occupato dalla madre del D.E. Questi ne possiede la quota di 1/3 indivisa.



Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione.

Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene opportuno indicare i seguenti valori di locazione:

1.70 €/mq mese X 164 mq = € 278.00/mese circa = circa 3.345,60 €/anno



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile risulta attualmente occupato dalla famiglia del D.E. Questi ne possiede la quota di 1/3 indivisa.



Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione.

Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene opportuno indicare i seguenti valori di locazione:

1.70 €/mq mese X 163 mq = € 277.10/mese circa = circa 3.325,20 €/anno

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

L'immobile risulta libero



Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione.

Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene opportuno indicare i seguenti valori di locazione:

1.00 €/mq mese X 40 mq = € 40/mese circa = circa 480.00 €/anno

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1979 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Maurizio Tufani Frosinone	10/06/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/06/1979	8266	7230



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	14/12/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE	14/12/2011	23675	17418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene oggetto di stima perviene al D.E. con atto successione dal padre; Nota di trascrizione Registro generale n. 23675

Registro particolare n. 17418 Presentazione n. 51 del 14/12/2011 da **** Omissis ****

Il bene immobile viene realizzato (costruzione palazzina) prima dell'anno 1987, data dell'impianto meccanografico di Ceccano; a quell'epoca la struttura è in corso di costruzione e viene accatastata in primo impianto il 09/11/2015.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita all'eredità del DE.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1979 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Maurizio Tufani Frosinone	10/06/1979		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/06/1979	8266	7230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	14/12/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE	14/12/2011	23675	17418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene oggetto di stima perviene al D.E. con atto successione dal padre; Nota di trascrizione Registro generale n. 23675

Registro particolare n. 17418 Presentazione n. 51 del 14/12/2011 da **** Omissis ****

Il bene immobile viene realizzato (costruzione palazzina) prima dell'anno 1987, data dell'impianto meccanografico di Ceccano; a quell'epoca la struttura è in corso di costruzione e viene accatastata in primo impianto il 09/11/2015.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita all'eredità del DE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 16/05/1979 al	**** Omissis ****	Donazione



14/12/2011		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Maurizio Tufani Frosinone	10/06/1979		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/06/1979	8266	7230
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate	14/12/2011		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE	14/12/2011	23675	17418
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene oggetto di stima perviene al D.E. con atto successione dal padre; Nota di trascrizione Registro generale n. 23675

Registro particolare n. 17418 Presentazione n. 51 del 14/12/2011 da **** Omissis ****

Il fabbricato al foglio 38 particella 962 trae origine dalla variazione della soppressione del foglio 38 particelle 960 e 958, derivanti dal foglio 38 particella 119.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita all'eredità del DE.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Amm.va Riscossione** derivante da COSTITUZIONE D'IPOTECA
Iscritto a Frosinone il 13/11/2006
Reg. gen. 26631 - Reg. part. 6255

Note: La formalità contro il dante causa al D.E. veniva iscritta esclusivamente sul fabbricato foglio 38 particella 423 sub 4 e cancellata totalmente in data 20/10/2022

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.**
Trascritto a Frosinone il 21/03/2022
Reg. gen. 4790 - Reg. part. 3929

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Amm.va Riscossione** derivante da COSTITUZIONE D'IPOTECA
Iscritto a Frosinone il 13/11/2006
Reg. gen. 26631 - Reg. part. 6255

Note: La formalità contro il dante causa al D.E. veniva iscritta esclusivamente sul fabbricato foglio 38 particella 423 sub 4 e cancellata totalmente in data 20/10/2022

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.**
Trascritto a Frosinone il 21/03/2022
Reg. gen. 4790 - Reg. part. 3929



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Amm.va Riscossione** derivante da COSTITUZIONE D'IPOTECA
Iscritto a Frosinone il 13/11/2006
Reg. gen. 26631 - Reg. part. 6255

Note: La formalità contro il dante causa al D.E. veniva iscritta esclusivamente sul fabbricato foglio 38 particella 423 sub 4 e cancellata totalmente in data 20/10/2022

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.**
Trascritto a Frosinone il 21/03/2022
Reg. gen. 4790 - Reg. part. 3929

Il fabbricato al foglio 38 particella 962 trae origine dalla variazione della soppressione del foglio 38 particelle 960 e 958, derivanti dal foglio 38 particella 119.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Sulla base della verifica effettuata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ceccano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade parte in zona BR (Completamento in zone Agricole) e parte in zona E (agricola) di P.R.G. come meglio indicato nell' Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune.

La palazzina è ubicata a circa 76.00 ml dal corso d'acqua Fiume Sacco, essa pertanto ricade in zona di vincolo paesaggistico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Sulla base della verifica effettuata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ceccano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade parte in zona BR (Completamento in zone Agricole) e parte in zona E (agricola) di P.R.G. come meglio indicato nell' Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di



alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune. La palazzina è ubicata a circa 76.00 ml dal corso d'acqua Fiume Sacco, essa pertanto ricade in zona di vincolo paesaggistico.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Sulla base della verifica effettuata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ceccano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade parte in zona BR (Completamento in zone Agricole) e parte in zona E (agricola) di P.R.G. come meglio indicato nell' Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune. Il magazzino è ubicato a circa 170.00 ml dal corso d'acqua Fiume Sacco, non ricade pertanto in zona di vincolo paesaggistico.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

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

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato realizzato dal recupero edilizio di abitazione rurale ante 1967. Successivamente sanato con Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Ceccano in data 17/05/2000 n° 1164/S in virtù della L. 47/85 et 724/94 afferente però il recupero del sottotetto abitativo al piano secondo (di fatto il titolo urbanistico legittima l'intera palazzina cielo/terra).

Tutto ciò premesso si ritiene utile evidenziare che gli elaborati allegati alla richiesta di Sanatoria risultano difformi dall'attuale stato dei luoghi; nella fattispecie è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.

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.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

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

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato realizzato dal recupero edilizio di abitazione rurale ante 1967. Successivamente sanato con Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Ceccano in data 17/05/2000 n° 1164/S in virtù della L. 47/85 et 724/94 afferente però il recupero del sottotetto abitativo al piano secondo (di fatto il titolo urbanistico legittima l'intera palazzina cielo/terra).

Tutto ciò premesso si ritiene utile evidenziare che gli elaborati allegati alla richiesta di Sanatoria risultano difformi dall'attuale stato dei luoghi; nella fattispecie è stata rilevata la chiusura di un volume (attuale cucina) su terrazza esterna ed una diversa distribuzione degli spazi interni. In ultimo, gli aggetti del portico sottostante (coperture portici) vengono utilizzati di fatto come superficie balconata dell'abitazione.

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.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

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

L'immobile, benché ante 1967 (successivamente recuperato con nuova tipologia costruttiva) risulta conformemente accatastato ma privo di legittimazione urbanistica. Sotto il profilo edilizio la difformità può essere sanata con la presentazione di dichiarazione ante 1967 al Comune di Ceccano e deposito al Genio Civile di idoneità statica.

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 GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali ordinari; il D.E. dichiara di non far parte di condomini con altre unità immobiliari adiacenti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali ordinari; il D.E. dichiara di non far parte di condomini con altre unità immobiliari adiacenti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CECCANO (FR) - VIA GAETA 296 (GIÀ VIA MAIURA), PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali ordinari; il D.E. dichiara di non far parte di condomini con altre unità immobiliari adiacenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali, esaminando il fascicolo di causa, i documenti rintracciati, le ricerche presso Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile



accertare durante i sopralluoghi, il sottoscritto, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della presente stima. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e, in ultimo, dati metrici. Per la tipologia e la conformazione dei beni in oggetto, per la distribuzione geografica su territorio comunale, per la destinazione d'uso che caratterizza ogni singolo bene pignorato, si stabilisce la costituzione di TRE LOTTI in quanto ciò può rivelarsi utile ai fini della vendita.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T
 Trattasi appartamento al Piano Terra di palazzina a destinazione d'uso civile abitazione; il complesso edilizio si sviluppa su tre livelli fuoriterza, dotato di giardino e corte privata, direttamente prospiciente su via pubblica (Via Gaeta - Ceccano). L'abitazione ha accesso indipendente, essa è inserita in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Maiura. L'alloggio risulta dotato di spazio pertinenziale esterno costituito da posto auto scoperto, garage, portico, ripostiglio e vano tecnico sottoscala. Nel suo complesso l'appartamento è caratterizzato da un buono stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello e dotato di tutte le utenze primarie. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell' elaborato fotografico allegato. L'immobile non risulta catastalmente conforme. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 423, Sub. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 38.262,84
 La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, attualmente molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra €. 650,00 e €. 940,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 700,00/mq = (settecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	164,00 mq	700,00 €/mq	€ 114.800,00	33,33%	€ 38.262,84
Valore di stima:					€ 38.262,84

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T
 Trattasi appartamento al Piano Secondo di palazzina a destinazione d'uso civile abitazione; il complesso edilizio si sviluppa su tre livelli fuoriterra, dotato di giardino e corte privata, direttamente prospiciente su via pubblica (Via Gaeta - Ceccano). L'abitazione ha accesso comune dalla scala condominiale, essa è inserita in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Maiura. L'alloggio risulta dotato di spazio pertinenziale esterno costituito da posto auto scoperto, terrazza e ripostiglio nel vano tecnico sottoscala. Nel suo complesso l'appartamento è caratterizzato da un buono stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello e dotato di tutte le utenze primarie. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile non risulta catastalmente ed urbanisticamente conforme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 423, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 38.029,53

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, attualmente molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra € 650,00 e € 940,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a € 700,00/mq = (settecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	163,00 mq	700,00 €/mq	€ 114.100,00	33,33%	€ 38.029,53
Valore di stima:					€ 38.029,53

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T
 Trattasi Locale Deposito attrezzi agricoli e rimessa utensili. Il manufatto si sviluppa su unico livello fuoriterra, realizzato in struttura mista con telaio portante in legno e pannelli in plastica per le



tamponature e copertura; questu'ultima è spiovente a due falde inclinate. Il magazzino è dotato di recinzione in rete di ferro su paletti infissi in muretto in c.a., cancello di ingresso e piccolo spazio esterno. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, benché ante 1967 (successivamente recuperato con nuova tipologia costruttiva) risulta conformemente accatastato ma privo di legittimazione urbanistica. Sotto il profilo edilizio la difformità può essere sanata con la presentazione di dichiarazione ante 1967 al Comune di Ceccano e deposito al Genio Civile di idoneità statica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 962, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 3.999,60

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, attualmente molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra € 475,00 e € 860,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a € 300,00/mq = (trecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	40,00 mq	300,00 €/mq	€ 12.000,00	33,33%	€ 3.999,60
				Valore di stima:	€ 3.999,60

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli appartamenti al sub 1 et 4 derivano dal recupero edilizio di abitazione rurale ante 1967. Successivamente sanato con Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Ceccano in data 17/05/2000 n° 1164/S in virtù della L. 47/85 et 724/94 afferente però il recupero del sottotetto abitativo al piano secondo - sub 4 - (di fatto il titolo urbanistico legittima l'intera palazzina cielo/terra).

Tutto ciò premesso si ritiene utile evidenziare che gli elaborati allegati alla richiesta di Sanatoria risultano difformi dall'attuale stato dei luoghi; nella fattispecie è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni e per quanto attiene il sub 4 un volume aggiuntivo abusivo.

Il lotto su cui insiste il magazzino risulta intercluso in quanto l'accesso allo stesso è possibile solo attraversando proprietà aliene ai beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto (particelle di fatto di proprietà della famiglia del D.E. ma non ricoprese nella procedura). Il magazzino, benché ante 1967 (successivamente recuperato con nuova tipologia costruttiva) risulta conformemente accatastato ma privo di legittimazione urbanistica. Sotto il profilo edilizio la difformità può essere sanata con la presentazione di dichiarazione ante 1967 al Comune di Ceccano e deposito al Genio Civile di idoneità statica.

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 26/03/2023



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTIFICHE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTI COMUNALI (Aggiornamento al 15/03/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T. Trattasi appartamento al Piano Terra di palazzina a destinazione d'uso civile abitazione; il complesso edilizio si sviluppa su tre livelli fuoriterra, dotato di giardino e corte privata, direttamente prospiciente su via pubblica (Via Gaeta - Ceccano). L'abitazione ha accesso indipendente, essa è inserita in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Maiura. L'alloggio risulta dotato di spazio pertinenziale esterno costituito da posto auto scoperto, garage, portico, ripostiglio e vano tecnico sottoscala. Nel suo complesso l'appartamento è caratterizzato da un buono stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello e dotato di tutte le utenze primarie. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell' elaborato fotografico allegato. L'immobile non risulta catastalmente conforme. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 423, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3) Destinazione urbanistica: Sulla base della verifica effettuata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ceccano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade parte in zona BR (Completamento in zone Agricole) e parte in zona E (agricola) di P.R.G. come meglio indicato nell' Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune. La palazzina è ubicata a circa 76.00 ml dal corso d'acqua Fiume Sacco, essa pertanto ricade in zona di vincolo paesaggistico.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T. Trattasi appartamento al Piano Secondo di palazzina a destinazione d'uso civile abitazione; il complesso edilizio si sviluppa su tre livelli fuoriterra, dotato di giardino e corte privata, direttamente prospiciente su via pubblica (Via Gaeta - Ceccano). L'abitazione ha accesso comune dalla scala condominiale, essa è inserita in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Maiura. L'alloggio risulta dotato di spazio pertinenziale esterno costituito da posto auto scoperto, terrazza e ripostiglio nel vano tecnico sottoscala. Nel suo complesso l'appartamento è caratterizzato da un buono stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello e dotato di tutte le utenze primarie. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell' elaborato fotografico allegato. L'immobile non risulta catastalmente ed urbanisticamente conforme. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 423, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3) Destinazione urbanistica: Sulla base della verifica effettuata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ceccano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade parte in zona BR (Completamento in zone Agricole) e parte in zona E (agricola) di P.R.G. come meglio indicato nell' Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune. La palazzina è ubicata a circa 76.00 ml dal corso d'acqua Fiume Sacco, essa pertanto ricade in zona di vincolo paesaggistico.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T
Trattasi Locale Deposito attrezzi agricoli e rimessa utensili. Il manufatto si sviluppa su unico livello fuoriterra, realizzato in struttura mista con telaio portante in legno e pannelli in plastica per le tamponature e copertura; quest'ultima è spiovente a due falde inclinate. Il magazzino è dotato di recinzione in rete di ferro su paletti infissi in muretto in c.a., cancello di ingresso e piccolo spazio esterno. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, benché ante 1967 (successivamente recuperato con nuova tipologia costruttiva) risulta conformemente accatastato ma privo di legittimazione urbanistica. Sotto il profilo edilizio la difformità può essere sanata con la presentazione di dichiarazione ante 1967 al Comune di Ceccano e deposito al Genio Civile di idoneità statica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 962, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Sulla base della verifica effettuata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ceccano risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade parte in zona BR (Completamento in zone Agricole) e parte in zona E (agricola) di P.R.G. come meglio indicato nell'Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune. Il magazzino è ubicato a circa 170.00 ml dal corso d'acqua Fiume Sacco, non ricade pertanto in zona di vincolo paesaggistico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 423, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	164,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è valutato in buono stato di conservazione, risultano ben preservati i sistemi di impiantistica e quelli di funzionalità distributiva. È rispettata l'accessibilità dei locali e salubrità dei volumi. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'abitazione dispone di adduzione e smaltimento acque bianche e nere, dotato di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le utenze primarie. Il bene risulta efficiente e ben conservato sotto il profilo architettonico, delle finiture e dei sistemi funzionali.		
Descrizione:	Trattasi appartamento al Piano Terra di palazzina a destinazione d'uso civile abitazione; il complesso edilizio si sviluppa su tre livelli fuoriterza, dotato di giardino e corte privata, direttamente prospiciente su via pubblica (Via Gaeta - Ceccano). L'abitazione ha accesso indipendente, essa è inserita in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Maiura. L'alloggio risulta dotato di spazio pertinenziale esterno costituito da posto auto scoperto, garage, portico, ripostiglio e vano tecnico sottoscala. Nel suo complesso l'appartamento è caratterizzato da un buono stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello e dotato di tutte le utenze primarie. In merito all' impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell' elaborato fotografico allegato. L'immobile non risulta catastalmente conforme.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dalla madre del D.E. Questi ne possiede la quota di 1/3 indivisa.		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	164,00 mq	700,00 €/mq	€ 114.800,00	33,33%	€ 38.262,84
Valore di stima:					€ 38.262,84
A detrarre oneri regolarizzazione catastale DOCFA e CILA in sanatoria					€ 3.500,00
STIMA COMPLESSIVA					€ 34.762,84



LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 423, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	163,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è valutato in buono stato di conservazione, risultano ben preservati i sistemi di impiantistica e quelli di funzionalità distributiva. È rispettata l'accessibilità dei locali e salubrità dei volumi. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'abitazione dispone di adduzione e smaltimento acque bianche e nere, dotato di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le utenze primarie. Il bene risulta efficiente e ben conservato sotto il profilo architettonico, delle finiture e dei sistemi funzionali.		
Descrizione:	Trattasi appartamento al Piano Secondo di palazzina a destinazione d'uso civile abitazione; il complesso edilizio si sviluppa su tre livelli fuoriterza, dotato di giardino e corte privata, direttamente prospiciente su via pubblica (Via Gaeta - Ceccano). L'abitazione ha accesso comune dalla scala condominiale, essa è inserita in contesto periferico del comune di Ceccano, in zona agricola - località Maiura. L'alloggio risulta dotato di spazio pertinenziale esterno costituito da posto auto scoperto, terrazza e ripostiglio nel vano tecnico sottoscala. Nel suo complesso l'appartamento è caratterizzato da un buono stato di conservazione, con finiture (porte/infissi) di medio livello e dotato di tutte le utenze primarie. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e realizzata secondo normativa vigente; tuttavia, alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile non risulta catastalmente ed urbanisticamente conforme.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dalla famiglia del D.E. Questi ne possiede la quota di 1/3 indivisa.		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	163,00 mq	700,00 €/mq	€ 114.100,00	33,33%	€ 38.029,53
Valore di stima:					€ 38.029,53
A detrarre oneri regolarizzazione catastale DOCFA e CILA in sanatoria					€ 3.500,00
A detrarre oneri ripristino volume abusivi					€ 7.000,00
STIMA COMPLESSIVA					€ 27.529,53



LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 962, Categoria C2	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è valutato in discreto stato di conservazione, sono assenti i sistemi di impiantistica ad eccezione dell'impianto luce unica dotazione di utenza del bene. Il manufatto risulta comunque efficiente ed utile alla destinazione d'uso preposta.		
Descrizione:	Trattasi Locale Deposito attrezzi agricoli e rimessa utensili. Il manufatto si sviluppa su unico livello fuoriterra, realizzato in struttura mista con telaio portante in legno e pannelli in plastica per le tamponature e copertura; quest'ultima è spiovente a due falde inclinate. Il magazzino è dotato di recinzione in rete di ferro su paletti infissi in muretto in c.a., cancello di ingresso e piccolo spazio esterno. Il bene risulta per quota 1/3 di proprietà dei D.E. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, benché ante 1967 (successivamente recuperato con nuova tipologia costruttiva) risulta conformemente accatastato ma privo di legittimazione urbanistica. Sotto il profilo edilizio la difformità può essere sanata con la presentazione di dichiarazione ante 1967 al Comune di Ceccano e deposito al Genio Civile di idoneità statica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Ceccano (FR) - Via Gaeta 296 (già Via Maiura), piano T	40,00 mq	300,00 €/mq	€ 12.000,00	33,33%	€ 3.999,60
				Valore di stima:	€ 3.999,60

