

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E. a cui sono riunite le procedure R.G.E. 86/2024 e 44/2023

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	6
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	8
Confini	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	11
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	12
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	12



Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	15
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	23
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	23
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	23
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	24
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	24



Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	25
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	29
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	30
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T.....	31



All'udienza del 10/01/2024, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°31'33.4"N 13°29'49.5"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T (Coord. Geografiche: 41°31'33.4"N 13°29'49.5"E)
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T (Coord. Geografiche: 41°31'33.4"N 13°29'49.5"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Il bene n. 1 del lotto unico è costituito da una villetta situata nella periferia del Comune di Ceprano, in zona urbanizzata con vocazione agricola ed a ridosso della zona industriale. Si collega tramite strade a scorrimento in pochi minuti al centro cittadino.

Il fabbricato risale agli anni '80 con caratteristiche costruttive e di finitura riconducibili all'epoca di prima realizzazione, di fatti la villetta presenta necessità di ristrutturazioni sia esterne che interne per lo stato di vetustà e più in generale per uno scarso stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile ha due accessi carrabili e pedonali sulla corte parzialmente pavimentata ed in parte adibita a giardino con piscina esterna in disuso e forno a legna in muratura.

Il piano terra risulta adibito prevalentemente a zona giorno con una camera da letto, un ampio salone, una cucina, disimpegno, un camera dispensa ed un bagno per circa mq 189 lordi e mq 146 netti. Il piano 1°, è collegato sia dall'interno con una scala a chiocciola che dall'esterno con una scala esclusiva a servizio, risulta destinato a zona notte e presenta n. 6 camere da letto di cui una con balconcino, n. 2 bagni, una camera soggiorno con adiacente terrazzino collegato alla scala esterna, per circa mq 172 lordi e mq 141 netti.

Gli infissi sono in legno completi di persiane esterne in doghe.

Tutti gli impianti risultano risalenti agli anni '80 pertanto è prevedibile considerare una revisione completa dei medesimi.

La villetta risulta edificata e ristrutturata nel 1980 ed è munita di titolo urbanistico fatta eccezione per la piscina che dovrà essere oggetto di sanatoria o di ripristino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il sottoscritto esperto stimatore inviava la comunicazione il 27.02.2024 a mezzo raccomandata A/R1 alla debitrice esecutata **** Omissis **** fissando il giorno 11.04.2024 quale primo accesso. Congiuntamente con il custode nominato, Avv. Alfredo Sica, si recava presso l'abitazione, rinvenendo che l'immobile risultasse occupato da terzi da contratto stipulato con il comproprietario la cui quota al momento non risultava ancora pignorata. Prese le generalità redatto il verbale a seguito di una prima visita, si concordava un secondo accesso per il giorno 26.03.2024, anche attraverso nuova comunicazione a mezzo raccomandata 1 A/R, ancora una volta non rivenuta dalla parte esecutata. In tale giorno, non è risultato possibile accedere all'immobile per i motivi meglio specificati nel verbale redatto con il custode.

Successivamente è stato possibile eseguire l'accesso completo all'immobile in data 06.06.2024, con l'esecuzione del rilievo metrico dei fabbricati e relativo servizio fotografico nonché tutti gli adempimenti di cui all'incarico.

Successivamente, risultava pignorata ed iscritta a ruolo la procedura contro il comproprietario, atteso l'esito del provvedimento del G.E. di riunione, il sottoscritto concordava con il custode Avv. Alfredo Sica, di inviare comunicazione con nuovo sopralluogo per il giorno 26.09.2024. Veniva inviata rituale raccomandata 1 A/R e depositata comunicazione presso la cancelleria, tuttavia al momento dell'accesso risultavano presenti i soli occupanti già accertati nei sopralluoghi precedenti. In tale giorno veniva redatto apposito verbale dal custode, con una visita mirata alla verifica dello stato del bene.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Il bene n. 2 del lotto unico, è costituito, da un fabbricato destinato a civile abitazione in adiacenza al corpo villa principale, composto di tre vani di cui uno attualmente redistribuito per la realizzazione di un bagno in disuso. Attualmente i locali sono utilizzati quali deposito con presenza di oggetti da smaltire. La superficie lorda è di circa 59,00 mq e la netta è di circa 44,20 mq. Il fabbricato "depandance" risulta edificato e ristrutturato nel 1980 ed è munito di titolo urbanistico. Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il regolare funzionamento degli impianti che alla vista risultano da revisionare ed ammodernare.

Detto corpo di fabbricato è a semplice elevazione, costituito dal solo piano terra con struttura portante in muratura e copertura a due falde con colmo centrale con struttura portante in legno e tavolato a vista dall'interno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il sottoscritto esperto stimatore inviava la comunicazione il 27.02.2024 a mezzo raccomandata A/R1 alla debitrice esecutata **** Omissis **** fissando il giorno 11.04.2024 quale primo accesso. Congiuntamente con il custode nominato, Avv. Alfredo Sica, si recava presso l'abitazione, rinvenendo che l'immobile risultasse occupato da terzi da contratto stipulato con il comproprietario la cui quota al momento non risultava ancora pignorata. Prese le generalità redatto il verbale a seguito di una prima visita, si concordava un secondo accesso per il giorno 26.03.2024, anche attraverso nuova comunicazione a mezzo raccomandata 1 A/R, ancora una volta non rivenuta dalla parte esecutata. In tale giorno, non è risultato possibile accedere all'immobile per i motivi meglio specificati nel verbale redatto con il custode.

Successivamente è stato possibile eseguire l'accesso completo all'immobile in data 06.06.2024, con l'esecuzione del rilievo metrico dei fabbricati e relativo servizio fotografico nonché tutti gli adempimenti di cui all'incarico.

Successivamente, risultava pignorata ed iscritta a ruolo la procedura contro il comproprietario, atteso l'esito del provvedimento del G.E. di riunione, il sottoscritto concordava con il custode Avv. Alfredo Sica, di inviare comunicazione con nuovo sopralluogo per il giorno 26.09.2024. Veniva inviata rituale raccomandata 1 A/R e

deposiata comunicazione presso la cancelleria, tuttavia al momento dell'accesso risultavano presenti i soli occupanti già accertati nei sopralluoghi precedenti. In tale giorno veniva redatto apposito verbale dal custode, con una visita mirata alla verifica dello stato del bene.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Il bene n. 3 del lotto unico è una corte comune confinante con la strada pubblica Via Pennea, attraverso la quale è possibile l'accesso carrabile ai locali accessori del lotto, quali garage e cantina del bene n. 1 e l'abitazione bene n. 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il sottoscritto esperto stimatore inviava la comunicazione il 27.02.2024 a mezzo raccomandata A/R1 alla debitrice esecutata **** Omissis **** fissando il giorno 11.04.2024 quale primo accesso. Congiuntamente con il custode nominato, Avv. Alfredo Sica, si recava presso l'abitazione, rinvenendo che l'immobile risultasse occupato da terzi da contratto stipulato con il comproprietario la cui quota al momento non risultava ancora pignorata. Prese le generalità redatto il verbale a seguito di una prima visita, si concordava un secondo accesso per il giorno 26.03.2024, anche attraverso nuova comunicazione a mezzo raccomandata 1 A/R, ancora una volta non rivenuta dalla parte esecutata. In tale giorno, non è risultato possibile accedere all'immobile per i motivi meglio specificati nel verbale redatto con il custode.

Successivamente è stato possibile eseguire l'accesso completo all'immobile in data 06.06.2024, con l'esecuzione del rilievo metrico dei fabbricati e relativo servizio fotografico nonché tutti gli adempimenti di cui all'incarico.

Successivamente, risultava pignorata ed iscritta a ruolo la procedura contro il comproprietario, atteso l'esito del provvedimento del G.E. di riunione, il sottoscritto concordava con il custode Avv. Alfredo Sica, di inviare comunicazione con nuovo sopralluogo per il giorno 26.09.2024. Veniva inviata rituale raccomandata 1 A/R e deposiata comunicazione presso la cancelleria, tuttavia al momento dell'accesso risultavano presenti i soli occupanti già accertati nei sopralluoghi precedenti. In tale giorno veniva redatto apposito verbale dal custode, con una visita mirata alla verifica dello stato del bene.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

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

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

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

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

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

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

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

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

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Il bene n. 1, corpo di fabbrica principale destinato a villetta confina su tutti i lati con la corte sub 1, bene n. 3 della presente.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Il bene n. 2, corpo di fabbrica secondario con destinazione ad abitazione confina su più lati con la corte sub 1, bene n. 3 della presente e con la corte esclusiva sub 2, bene n. 1 della presente.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Il bene n. 3, sub 3, BCNC, confina con sub 2 e 3 inseriti nel lotto unico, oltre che con la strada pubblica Via Pennea.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,70 mq	189,65 mq	1	189,65 mq	3,00 m	T
Portico lato strada	26,15 mq	30,71 mq	0,25	7,68 mq	0,00 m	T
Portico lato interno	27,70 mq	32,11 mq	0,25	8,03 mq	0,00 m	T
Abitazione	141,95 mq	172,40 mq	1	172,40 mq	3,00 m	1°
Locale garage	21,56 mq	25,44 mq	0,50	12,72 mq	0,00 m	T
Locale dispensa	19,36 mq	23,04 mq	0,50	11,52 mq	0,00 m	T
Locale cantina	19,36 mq	23,04 mq	0,40	9,22 mq	0,00 m	T



Locale deposito	8,60 mq	11,28 mq	0,40	4,51 mq	0,00 m	T
Tettoia - ingresso	18,40 mq	23,52 mq	0,20	4,70 mq	0,00 m	T
Deposito giardiniere	20,65 mq	24,75 mq	0,30	7,42 mq	0,00 m	T
Ingresso locale giardiniere	7,29 mq	9,79 mq	0,30	2,94 mq	0,00 m	T
Deposito giardiniere	36,75 mq	41,81 mq	0,30	12,54 mq	0,00 m	T
Tettoia locale giardiniere	9,50 mq	9,60 mq	0,20	1,92 mq	0,00 m	T
Corte	2400,00 mq	2400,00 mq	0,025	60,00 mq	0,00 m	T
Cantina lato accesso	15,64 mq	19,60 mq	0,40	7,84 mq	0,00 m	T
Ripostiglio lato accesso	8,50 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	T
Portico lato accesso comune	14,40 mq	14,40 mq	0,25	3,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				521,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				521,49 mq		

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	14,28 mq	19,20 mq	1	19,20 mq	0,00 m	T
Pranzo	16,32 mq	21,60 mq	1	21,60 mq	0,00 m	T
Letto	13,60 mq	18,40 mq	1	18,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				59,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,20 mq		

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte comune	255,00 mq	255,00 mq	1	255,00 mq	0,00 m	T
Portico comune	42,90 mq	47,19 mq	0,25	11,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				266,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				266,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 186 Categoria A7 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 1.601,02 Piano T-1
Dal 06/10/2006 al 06/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 186, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 19,5 Superficie catastale 448 mq Rendita € 1.560,99 Piano T-1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 186 Categoria A7 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 1.601,02 Piano T-1
Dal 06/10/2006 al 23/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 186, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 57 mq Rendita € 247,90 Piano T
Dal 23/07/2009 al 06/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 186, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 57 mq Rendita € 247,90 Piano T

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 186 Categoria A7 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 1.601,02 Piano T-1

Dal 06/10/2006 al 07/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 186, Sub. 1 Categoria E
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	186	2		A7	2	19,5	448 mq	1560,99 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	186	3		A3	3	4	57 mq	247,9 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria del bene n. 2, sub 3, non corrisponde per la realizzazione di un bagno e la diversa distribuzione degli spazi del vano pranzo. Lo scrivente è impossibilitato ad eseguire l'aggiornamento in quanto le modifiche dovranno essere assoggettate o a sanatoria edilizia, essendo opere interne senza aumento di superficie e volume, o demolite con ripristino allo stato quo ante. Il tutto è tenuto in debita considerazione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	186	1		E						

Corrispondenza catastale

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

Trattasi di bene comune non censibile, B.C.N.C., costituito da corte di accesso e portico, il cui elaborato planimetrico corrisponde allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

L'abitazione si trova in appena sufficiente stato di manutenzione e conservazione, risulta evidenti sulle parti esterne necessari interventi di manutenzione ordinaria, quali terrazzi, scale esterne ed opere a ridosso.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

L'abitazione bene n. 2 si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, al momento del sopralluogo sembrava essere non utilizzata da diversi anni, con materiale allocato all'interno come visibile dall'allegato fotografico.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Le parti che costituiscono il bene n. 3, sub 3 BCNC, si trovano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Il bene n. 1 sub 3, ha diritto sul B.C.N.C. sub 1, costituito da un ingresso carrabile con relativo spazio di manovra e da un porticato antistante e confinante con il bene n. 2 sub 2 della presente.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Il bene n. 2 sub 2, ha diritto sul B.C.N.C. sub 1, costituito da un ingresso carrabile con relativo spazio di manovra e da un porticato antistante e confinante con detto bene.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Il bene n. 3 sub 1, è il B.C.N.C. ai sub 2, bene n. 1 e sub 3 bene n. 2 del lotto unico. Di fatto trattasi di parte comune costituita da un ingresso carrabile con relativo spazio di manovra e da un porticato antistante e confinante con i bene n.1 e 2 della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Il bene n. 1, si costituisce di un corpo di fabbrica principale costituito dal villino su due livelli piano terra e 1°, con annessi due corpi di fabbrica accessori, ad un solo livello il piano terra, oltre che da una piscina in disuso. Le strutture portanti sono costituite da murature con ricorso di cordoli perimetrali a cui sono collegati i solai in letero cemento. Le pareti sia internamente che esternamente sono in intonacate e tinteggiate, mentre la copertura in tutti i fabbricati a due falde spioventi con colmo centrale. All'interno prevalgono pavimentazioni in cotto fiorentino con ricorso di marmo nella zona giorno al piano terra e ceramiche nella zona notte e nei bagni. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e telefonico per i quali non è stato possibile appurare il completo funzionamento in tutti i vani e locali, è comunque prevedibile una necessaria revisione. Gli infissi interni ed esterni sono in legno completi di persiane in doghe per il villino ed legno tenero per i locali accessori. Detto bene presenta una corte che si presenta in parte pavimentata ed in parte a giardino. Infine si precisa che al piano superiore nella camera da letto centrale risultano delle micro lesioni su parete, presumibilmente dovute all'assestamento della struttura.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Il bene n. 2, si costituisce di un corpo di fabbrica secondario in adiacenza a quello della villetta bene n. 1. Esso si presenta a semplice elevazione costituita dal solo piano terra, con struttura portante in muratura, e copertura a tetto a due falde spioventi con colmo centrale in legno con tavolato a vista interna.

All'interno i vani sono privi di impianto di riscaldamento e presentano i soli impianti elettrico ed idraulico nel bagno, le pavimentazioni sono in ceramica con decorazioni tipiche dell'anno di ristrutturazione 1980.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Il bene n. 3, è il BCNC della villetta e corpi accessori, sul quale è posto l'ingresso carrabile che permette di raggiungere i locali garage e deposito della villetta, oltre che l'abitazione secondaria. Di fatto esso è costituito dalla corte pavimentata in lastre di marmo di travertino a taglio irregolare ed un portico antistante il bene n. 2, che di fatto è l'estensione della copertura con struttura in legno e pilastri in muratura che la sorreggono.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il lotto unico, ed in particolare il bene n. 1 della presente, risulta occupato da terzi in difetto di contratto opponibile alla procedura (asserita locazione riguardante solo quota parte dell'immobile privo di registrazione e data certa), in favore di Bazazi Hassine e Hela Bouzidi noprché dal loro nucleo familiare stipulato con l'esecutato **** Omissis ****, come meglio precisato nei verbali di sopralluogo redatti congiuntamente con il custode.

Il canone di locazione, tenuto conto della posizione, dello stato di manutenzione e conservazione, nonché della vetustà generale, viene fissato in Euro 500,00 mensili anticipati per tutti i beni del lotto unico e considerando che l'unico servibile all'uso è il sub 2 bene n. 1 della presente individuato nel corpo di fabbrica principale della villetta.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il lotto unico, ed in particolare il bene n. 1 della presente, risulta occupato da terzi in difetto di contratto opponibile alla procedura (asserita locazione riguardante solo quota parte dell'immobile privo di registrazione e data certa), in favore di Bazazi Hassine e Hela Bouzidi noprché dal loro nucleo familiare stipulato con l'esecutato **** Omissis ****, come meglio precisato nei verbali di sopralluogo redatti congiuntamente con il custode.

Il canone di locazione, tenuto conto della posizione, dello stato di manutenzione e conservazione, nonché della vetustà generale, viene fissato in Euro 500,00 mensili anticipati per tutti i beni del lotto unico e considerando che l'unico servibile all'uso è il sub 2 bene n. 1 della presente individuato nel corpo di fabbrica principale della villetta.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il lotto unico, ed in particolare il bene n. 1 della presente, risulta occupato da terzi in difetto di contratto opponibile alla procedura (asserita locazione riguardante solo quota parte dell'immobile privo di registrazione e data certa), in favore di Bazazi Hassine e Hela Bouzidi noprché dal loro nucleo familiare stipulato con l'esecutato **** Omissis ****, come meglio precisato nei verbali di sopralluogo redatti congiuntamente con il custode.

Il canone di locazione, tenuto conto della posizione, dello stato di manutenzione e conservazione, nonché della vetustà generale, viene fissato in Euro 500,00 mensili anticipati per tutti i beni del lotto unico e considerando che l'unico servibile all'uso è il sub 2 bene n. 1 della presente individuato nel corpo di fabbrica principale della villetta.



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1957 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetto Gerardi	02/02/1957	277	192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	06/02/1957	915	853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2006 al 30/07/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ermini Maurizio	06/10/2006	75547	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	23/10/2006	24562	15882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2009 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ioli Antonio	23/07/2009	27955	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	30/07/2009	19374	14749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: BERARDI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 657718d362ca2a0985a933d7c1027c9b



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.

Si precisa che l'usufruttuaria **** Omissis ****, risulta deceduta in data 11.01.2015 a Roma come da certificato di morte prodotto nel fascicolo e rilasciato dal Comune di Roma Ufficio Serv. Demografici il 17.04.2024, comunque non risulta eseguita la voltura catastale di ricongiungimento, vedasi all. 2 visure catastali, da effettuarsi per allineamento.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1957 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetto Gerardi	02/02/1957	277	192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	06/02/1957	915	853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2006 al 30/07/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ermini Maurizio	06/10/2006	75547	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	23/10/2006	24562	15882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2009 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Notaio Ioli Antonio	23/07/2009	27955	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ag. delle Entrate di Frosinone	30/07/2009	19374	14749
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'usufruttuaria **** Omissis ****, risulta deceduta in data 11.01.2015 a Roma come da certificato di morte prodotto nel fascicolo e rilasciato dal Comune di Roma Ufficio Serv. Demografici il 17.04.2024, comunque non risulta eseguita la voltura catastale di ricongiungimento, vedasi all. 2 visure catastali, da effettuarsi per allineamento.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1957 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetto Gerardi	02/02/1957	277	192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	06/02/1957	915	853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2006 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ermini	06/10/2006	75547	

	Maurizio			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ag. delle Entrate di Frosinone	23/10/2006	24562	15882
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'usufruttuaria **** Omissis ****, risulta deceduta in data 11.01.2015 a Roma come da certificato di morte "All. 9" e rilasciato dal Comune di Roma Ufficio Serv. Demografici il 17.04.2024, comunque non risulta eseguita la voltura catastale di ricongiungimento, vedasi all. 2 visure catastali, da effettuarsi per allineamento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 13/10/2006
Reg. gen. 24030 - Reg. part. 5466
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/06/2011
Reg. gen. 12288 - Reg. part. 1798
Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 208.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 104.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 15/01/2013

Reg. gen. 706 - Reg. part. 606

Quota: 1/2 della nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 27/10/2020

Reg. gen. 14392 - Reg. part. 10669

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il pignoramento è trascritto contro gli esecutati per i seguenti diritti: 1) **** Omissis **** per **** Omissis **** 2) **** Omissis **** per **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 12/04/2023

Reg. gen. 7520 - Reg. part. 5320

Quota: 1/2 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 19/09/2023

Reg. gen. 17813 - Reg. part. 13474

Quota: 1/2 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 28/06/2024

Reg. gen. 11980 - Reg. part. 9743

Quota: 1/2 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 13/10/2006
Reg. gen. 24030 - Reg. part. 5466
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
- **Ipotecca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/06/2011
Reg. gen. 12288 - Reg. part. 1798
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 208.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 104.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2013
Reg. gen. 706 - Reg. part. 606
Quota: 1/2 della nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 27/10/2020
Reg. gen. 14392 - Reg. part. 10669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che il pignoramento è trascritto contro gli esecutati per i seguenti diritti: 1) **** Omissis **** per **** Omissis **** 2) **** Omissis **** per **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 12/04/2023
Reg. gen. 7520 - Reg. part. 5320
Quota: 3/4 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 19/09/2023
Reg. gen. 17813 - Reg. part. 13474
Quota: 3/4 della proprietà
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 28/06/2024

Reg. gen. 11980 - Reg. part. 9743

Quota: 1/4 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 13/10/2006

Reg. gen. 24030 - Reg. part. 5466

Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 375.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Frosinone il 16/06/2011

Reg. gen. 12288 - Reg. part. 1798

Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 208.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 104.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 15/01/2013

Reg. gen. 706 - Reg. part. 606

Quota: 1/2 della nuda proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 27/10/2020

Reg. gen. 14392 - Reg. part. 10669

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il pignoramento è trascritto contro gli esecutati per i seguenti diritti: 1) **** Omissis **** per **** Omissis **** 2) **** Omissis **** per **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 12/04/2023

Reg. gen. 7520 - Reg. part. 5320

Quota: 1/2 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 19/09/2023

Reg. gen. 17813 - Reg. part. 13474

Quota: 1/2 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 28/06/2024

Reg. gen. 11980 - Reg. part. 9743

Quota: 1/2 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Il lotto unico risulta completamente edificato e ricadente in zona di P.R.G. E agricola adottato dal Comune di Ceprano.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Il lotto unico risulta completamente edificato e ricadente in zona di P.R.G. E agricola adottato dal Comune di Ceprano.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Il lotto unico risulta completamente edificato e ricadente in zona di P.R.G. E agricola adottato dal Comune di Ceprano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1



L'immobile risulta in parte edificato anteriormente al 1967 in zona esterna alla perimetrazione urbana ed in parte oggetto di sanatoria edilizia nel quale viene rappresentato tutto il volume e superficie preesistente e realizzato tra il 1980 e 1982, come dai seguenti titoli rilasciati a seguito di regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ceprano:

- concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 n° 404 del 16.02.2006 rilascia a **** Omissis ****
- certificazione di idoneità sismica pos. 785/2005 dell'ex Genio Civile di Frosinone
- Tavola unica di progetto allegata alla concessione edilizia 404/2006

Lo scrivente stimatore, precisa che dalla visione dell'elaborato tecnico allegato alla richiamata concessione edilizia non risulta oggetto della sanatoria la piscina scoperta posta sulla corte del bene n. 1 che dovrà essere oggetto di sanatoria o di riempimento. Da colloquio presso l'ufficio tecnico è possibile ricorrere comunque alla sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.p.r. 380/01 per i quali verranno detratti i dovuti costi alla valutazione del lotto.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

L'immobile risulta in parte edificato anteriormente al 1967 in zona esterna alla perimetrazione urbana ed in parte oggetto di sanatoria edilizia nel quale viene rappresentato tutto il volume e superficie preesistente e realizzato tra il 1980 e 1982, come dai seguenti titoli rilasciati a seguito di regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ceprano:

- concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 n° 404 del 16.02.2006 rilascia a **** Omissis ****
- certificazione di idoneità sismica pos. 785/2005 dell'ex Genio Civile di Frosinone
- Tavola unica di progetto allegata alla concessione edilizia 404/2006

Lo scrivente stimatore, precisa che dalla visione dell'elaborato tecnico allegato alla richiamata concessione edilizia il bene n. 2 risulta destinato a civile abitazione come rappresentato anche in planimetria catastale. Tuttavia all'interno sono state redatte delle pareti divisorie ed un bagno pertanto o dovrà essere eseguita una sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni o comunque dovranno essere eseguite demolizioni per ripristino dello stato quo ante.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

L'immobile risulta in parte edificato anteriormente al 1967 in zona esterna alla perimetrazione urbana ed in parte oggetto di sanatoria edilizia nel quale viene rappresentato tutto il volume e superficie preesistente e realizzato tra il 1980 e 1982, come dai seguenti titoli rilasciati a seguito di regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ceprano:

- concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 n° 404 del 16.02.2006 rilascia a **** Omissis ****
- certificazione di idoneità sismica pos. 785/2005 dell'ex Genio Civile di Frosinone
- Tavola unica di progetto allegata alla concessione edilizia 404/2006



Lo scrivente stimatore, precisa che dalla visione dell'elaborato tecnico allegato alla richiamata concessione edilizia il bene n. 3 risulta destinato a corte comune e portico ed è conforme

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto unico non è inserito in contesto condominiale e trattasi di fatto di villino con corpi accessori.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto unico non è inserito in contesto condominiale e trattasi di fatto di villino con corpi accessori.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto unico non è inserito in contesto condominiale e trattasi di fatto di villino con corpi accessori.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1

Il bene n. 1 del lotto unico è costituito da una villetta situata nella periferia del Comune di Ceprano, in zona urbanizzata con vocazione agricola ed a ridosso della zona industriale. Si collega tramite strade a scorrimento in pochi minuti al centro cittadino. Il fabbricato risale agli anni '80 con caratteristiche costruttive e di finitura riconducibili all'epoca di prima realizzazione, di fatti la villetta presenta necessità di ristrutturazioni sia esterne che interne per lo stato di vetustà e più in generale per uno scarso stato di manutenzione e conservazione. L'immobile ha due accessi carrabili e pedonali sulla corte parzialmente pavimentata ed in parte adibita a giardino con piscina esterna in disuso e forno a legna in muratura. Il piano terra risulta adibito prevalentemente a zona giorno con una camera da letto, un ampio salone, una cucina, disimpegno, un camera dispensa ed un bagno per circa mq 189 lordi e mq 146 netti. Il piano 1°, è collegato sia dall'interno con una scala a chiocciola che dall'esterno con una scala esclusiva a servizio, risulta destinato a zona notte e presenta n. 6 camere da letto di cui una con balconcino, n. 2 bagni, una camera soggiorno con adiacente terrazzino collegato alla scala esterna, per circa mq 172 lordi e mq 141 netti. Gli infissi sono in legno completi di persiane esterne in doghe. Tutti gli impianti risultano risalenti agli anni '80 pertanto è prevedibile considerare una revisione completa dei medesimi. La villetta risulta edificata e ristrutturata nel 1980 ed è munita di titolo urbanistico fatta eccezione per la piscina che dovrà essere oggetto di sanatoria o di ripristino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 186, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 391.117,50

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontrati dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 550,00 - val. max. € 790,00 (condizioni normali). Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apporata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e lo stato conservativo e la vetustà, le rifiniture presenti ed ancora prima la qualità costruttiva, non per ultimo il rapporto la superficie e la collocazione sul mercato di zona, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario pari ad Euro 750,00/mq media corrente nella zona di ubicazione.

• **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T

Il bene n. 2 del lotto unico, è costituito, da un fabbricato destinato a civile abitazione in adiacenza al corpo villa principale, composto di tre vani di cui uno attualmente redistribuito per la realizzazione di un bagno in disuso. Attualmente i locali sono utilizzati quali deposito con presenza di oggetti da smaltire. La superficie lorda è di circa 59,00 mq e la netta è di circa 44,20 mq. Il fabbricato "dependance" risulta edificato e ristrutturato nel 1980 ed è munito di titolo urbanistico. Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il regolare funzionamento degli impianti che alla vista risultano da revisionare ed ammodernare. Detto corpo di fabbricato è a semplice elevazione, costituito dal solo piano terra con struttura portante in muratura e copertura a due falde con colmo centrale con struttura portante in legno e tavolato a vista dall'interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 186, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 35.520,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontrati dei valori scambiati

per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 550,00 - val. max. € 790,00 (condizioni normali). Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e lo stato conservativo e la vetustà, le rifiniture presenti ed ancora prima la qualità costruttiva, non per ultimo il rapporto la superficie e la collocazione sul mercato di zona, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario pari ad Euro 750,00/mq media corrente nella zona di ubicazione. Nel caso del Bene n. 2 del lotto unico, riscontrato lo stato pessimo di conservazione, nonché che trattasi di abitazione accessoria e non utilizzabile se non a seguito di ristrutturazione, è stato apportato un coefficiente di riduzione del 20% sul valore fissato, che di fatto ha comportato un valore unitario pari ad Euro 600,00.

• **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T

Il bene n. 3 del lotto unico è una corte comune confinante con la strada pubblica Via Pennea, attraverso la quale è possibile l'accesso carrabile ai locali accessori del lotto, quali garage e cantina del bene n. 1 e l'abitazione bene n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 186, Sub. 1, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 6.670,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T-1	521,49 mq	750,00 €/mq	€ 391.117,50	100,00%	€ 391.117,50
Bene N° 2 - Fabbricato civile Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	59,20 mq	600,00 €/mq	€ 35.520,00	100,00%	€ 35.520,00
Bene N° 3 - Corte o resede Ceprano (FR) - Via Pennea n. 21, piano T	266,80 mq	25,00 €/mq	€ 6.670,00	100,00%	€ 6.670,00
Valore di stima:					€ 433.307,50

Valore di stima: € 433.307,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanatoria urbanistica piscina art. 36 D.p.R. 380/01	20000,00	€

Sanatoria edilizia bene n. 2 "sub 3" per modifiche interne	5000,00	€
Richiesta agibilità e cert. impianti	3000,00	€

Valore finale di stima: € 405.307,50

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 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Aggiornamento visura ipotecaria
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - storiche catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - fabbricati
- ✓ N° 5 Foto - Lotto Unico
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - in sanatoria + tavola + foto + cert. sismico
- ✓ N° 7 Altri allegati - comunicazioni e raccomandate
- ✓ N° 8 Altri allegati - Cert. di morte della dante causa riservataria dell'usufrutto

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 13/10/2006
Reg. gen. 24030 - Reg. part. 5466
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/06/2011
Reg. gen. 12288 - Reg. part. 1798
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 208.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 104.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2013
Reg. gen. 706 - Reg. part. 606
Quota: 1/2 della nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 27/10/2020
Reg. gen. 14392 - Reg. part. 10669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che il pignoramento è trascritto contro gli esecutati per i seguenti diritti: 1) **** Omissis **** per **** Omissis **** 2) **** Omissis **** per **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 12/04/2023
Reg. gen. 7520 - Reg. part. 5320
Quota: 1/2 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 19/09/2023
Reg. gen. 17813 - Reg. part. 13474
Quota: 1/2 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 28/06/2024
Reg. gen. 11980 - Reg. part. 9743
Quota: 1/2 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 13/10/2006
Reg. gen. 24030 - Reg. part. 5466
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/06/2011
Reg. gen. 12288 - Reg. part. 1798
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 208.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 104.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2013
Reg. gen. 706 - Reg. part. 606
Quota: 1/2 della nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 27/10/2020



Reg. gen. 14392 - Reg. part. 10669

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il pignoramento è trascritto contro gli esecutati per i seguenti diritti: 1) **** Omissis **** per **** Omissis **** 2) **** Omissis **** per **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 12/04/2023

Reg. gen. 7520 - Reg. part. 5320

Quota: 3/4 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 19/09/2023

Reg. gen. 17813 - Reg. part. 13474

Quota: 3/4 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 28/06/2024

Reg. gen. 11980 - Reg. part. 9743

Quota: 1/4 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CEPRANO (FR) - VIA PENNEA N. 21, PIANO T

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 13/10/2006

Reg. gen. 24030 - Reg. part. 5466

Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 375.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Frosinone il 16/06/2011

Reg. gen. 12288 - Reg. part. 1798

Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 208.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 104.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 15/01/2013
Reg. gen. 706 - Reg. part. 606
Quota: 1/2 della nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 27/10/2020
Reg. gen. 14392 - Reg. part. 10669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il pignoramento è trascritto contro gli esecutati per i seguenti diritti: 1) **** Omissis **** per **** Omissis **** 2) **** Omissis **** per **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 12/04/2023
Reg. gen. 7520 - Reg. part. 5320
Quota: 1/2 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 19/09/2023
Reg. gen. 17813 - Reg. part. 13474
Quota: 1/2 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 28/06/2024
Reg. gen. 11980 - Reg. part. 9743
Quota: 1/2 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

