TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2026 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Stato conservativo 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Badia II Traversa 22, 03023 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riserve e particolarità da segnalare 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2026 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.000,00 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 04/03/2026, il sottoscritto Ing. Turriziani Colonna Irene, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email irene.turriziani.c@gmail.com, PEC irene.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 347 8540142, Fax 0775 291008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Badia II Traversa 22, 03023 (Coord. Geografiche: 41°32'42.8"N 13°19'25.4"E)

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra, sito in Via Badia II Traversa n. 22 (in Catasto denominata Via San Paolo della Croce).
Il fabbricato, in semplice elevazione, è posto in adiacenza ad un altro fabbricato, non pignorato e di altra proprietà.
Trattasi di una zona semiperiferica del Comune di Ceccano.
L'accesso al bene avviene transitando su altre particelle catastali non pignorate; le predette particelle sono quindi di fatto gravate da una servitù di passaggio non risultante nella mappa catastale ma ben materializzata in loco. Tra l'altro, la servitù consente l'accesso sia al bene pignorato sia ad altri beni non oggetto di pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Badia II Traversa 22, 03023

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, non riporta l'accettazione tacita di eredità che è stata fatta con atto notarile del notaio Labate Roberto del 18/02/2010 e trascritta successivamente il 10/04/2026 ai nn. 6678/5275.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con particelle 670, 1220, 1218, 237 del foglio 48, salvo altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,36 mq	121,20 mq	1	121,20 mq	2,80 m	T
Locale di deposito	9,12 mq	12,32 mq	0,35	4,31 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**125,51 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**125,51 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **17/05/2006** al **08/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 1163 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 480,30 Piano T
Dal **09/11/2015** al **12/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 1163 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 137 mq Rendita € 480,30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Piano T
Dal **13/05/2017** al **08/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 1163 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 137 mq Rendita € 480,30 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	1163			A2	3	6	137 mq	480,3 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che nella visura catastale è riportato erroneamente che **** Omissis **** è nato a Frosinone invece che a Ceccano; di conseguenza nella visura anche il relativo codice fiscale è errato.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'accesso al bene pignorato avviene transitando su altre particelle catastali non pignorate; le predette particelle sono quindi di fatto gravate da una servitù di passaggio non risultante nella mappa catastale ma ben materializzata in loco. Tra l'altro, la servitù consente l'accesso sia al bene pignorato sia ad altri beni non oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione.
Si segnala la presenza sui muri, in alcuni ambienti, di leggere tracce di umidità di risalita capillare dal basso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso agli atti presso il comune di Ceccano ha permesso di accertare che la particella catastale su cui è stato edificato l'immobile è gravata da "uso civico privato".
Al riguardo si fa presente che è possibile presentare presso il Comune di Ceccano istanza per l'affrancazione dal predetto uso civico. L'onere da sostenere per la procedura di affrancazione può essere stimato forfettariamente in € 5.000,00 e verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un fabbricato in semplice elevazione ed è composto da un'abitazione con ripostiglio.
All'immobile si accede attraverso un viale privato (lato Sud), non pignorato, che consente l'ingresso anche ad altri beni. Ad un certo punto del viale vi è anche un cancello sempre ricadente su una particella non pignorata.
L'appartamento si compone di un ingresso con ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, un bagno.
Esposizione: ingresso, soggiorno e cucina a Sud, due camere e bagno a Nord. Altezza interna: 2,75 m in soggiorno, 2,70 m in cucina, 2,93 m nel disimpegno, 3,00 m in camere e bagno.
Strutture verticali: muratura portante. La parete perimetrale esposta ad Est è posta in aderenza ad un fabbricato non pignorato.
Solai: solaio in laterocemento. Copertura con tetto in legno a due falde.
Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne: tramezzi in forati con pittura.
Pavimentazioni interne: pavimenti in piastrelle di ceramica di diversa tipologia. Presenza di controsoffitto nell'ingresso con inserimento di corpi illuminanti - faretti.
Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso in alluminio, porte interne in legno, infissi esterni in legno; presenza di persiane.
Impianto termico: termocamino che alimenta i radiatori presenti nelle stanze; è presente anche un condizionatore nel soggiorno e un fancoil nel soggiorno non funzionante (così come dichiarato dal debitore esecutato).
Presenza di scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria.
Per i fuochi della cucina è utilizzato il GPL, tuttavia è presente sulla strada comunale la rete del gas metano.
Presenza di fogna comunale.
Al ripostiglio, che si trova nella parte retrostante dell'ingresso all'appartamento, si accede dall'esterno (lato Nord) attraverso dei gradini e una porta metallica. Le pareti sono in muratura, lasciate al grezzo internamente, e il solaio è in latero-cemento; la pavimentazione interna e il soffitto sono al grezzo. Altezza interna: 3,00 m.
Si precisa che il ripostiglio e l'adiacente cucina dell'abitazione sono coperti sempre con un tetto a due falde, poste però a quota leggermente inferiore a quella del restante fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CECCANO (FR) - VIA BADIA II TRAVERSA 22, 03023

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla relativa famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/10/1979** al **07/04/1998**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Domenico Seraschi	06/10/1979	39018	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	05/11/1979	15218	13388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Frosinone	25/10/1979	4812	
Dal **19/03/1996**	**** Omissis ****	**Verbale di pubblicazione testamento**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Marina Stirpe	19/03/1966	27553	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	17/04/1996	5541	4455
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/06/1997**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			08/12/1995	91	564
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	08/04/1998	5141	4203
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/02/2010**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Labate Roberto	18/02/2010	324502	57102
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	10/04/2026	6678	5275

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		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 risulta attualmente invariata.

Le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia.
Si precisa che:
- con voltura d'ufficio n. 33327.1 del 13/05/2017 è stato effettuato il ricongiungimento di usufrutto per la morte di **** Omissis **** - pratica in atti dal 04/04/2025;
- gli atti di successione trascritta ai nn. 5141/4203 del 08/04/1998, verbale di pubblicazione testamento trascritto ai nn. 5541/4455 del 17/04/1996 e divisione trascritta ai nn. 15218/13388 del 05/11/1979, si riferiscono alle particelle identificate al Catasto Terreni ai nn. 666 e 670 del foglio 48, da cui è derivata la particella n. 1163 (al Catasto Terreni), su cui è stato edificato l'immobile pignorato - vedasi visure storiche delle particelle allegate.
Si fa presente inoltre che dalla certificazione notarile sostitutiva depositata in atti risulta che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento è trattato anche nelle seguenti formalità, antecedenti alla divisione trascritta ai nn. 15218/13388 del 05/11/1979:
- compravendita trascritta ai nn. 15217/13387 del 05/11/1979;
- donazione trascritta ai nn. 15216/13386 del 05/11/1979;
- successione trascritta ai nn. 8761/7923 del 11/07/1978.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Frosinone il 19/02/2010
  Reg. gen. 3373 - Reg. part. 707
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Notaio Labate Roberto
  Data: 18/02/2010
  N° repertorio: 324502

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N° raccolta: 57102
Note: L'ipoteca n. 707/2010 è iscritta contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto; inoltre è presente **** Omissis **** in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 11/02/2026
  Reg. gen. 2459 - Reg. part. 1918
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si rappresenta che:
- secondo il P.R.G. del Comune di Ceccano, approvato con Delib. G.R. n. 2478 del 07/04/1993, il bene pignorato ricade nella zona BR - COMPLETAMENTO IN ZONE AGRICOLE;
- secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 36_401_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il bene pignorato ricade nella seguente zona: aree urbanizzate del P.T.P.R..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano ha permesso di accertare che:
- trattasi di immobile costruito ante 1967;
- è stata presentata al comune di Ceccano una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 472 del 24/10/2006, per lavori di rifacimento del tetto e della facciata esterna, rifacimento di impianto termico, pavimenti e sanitari del bagno. Dall'esame della pratica edilizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale è scaturita una richiesta di integrazione, alla quale è stato dato riscontro da parte del tecnico incaricato; pertanto la D.I.A. risulta consolidata.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Badia II Traversa 22, 03023
  Il bene pignorato consiste in un fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra, sito in Via Badia II Traversa n. 22 (in Catasto denominata Via San Paolo della Croce). Il fabbricato, in semplice elevazione, è posto in adiacenza ad un altro fabbricato, non pignorato e di altra proprietà. Trattasi di una zona semiperiferica del Comune di Ceccano. L'accesso al bene avviene transitando su altre particelle catastali non pignorate; le predette particelle sono quindi di fatto gravate da una servitù di passaggio non risultante nella mappa catastale ma ben materializzata in loco. Tra l'altro, la servitù consente l'accesso sia al bene pignorato sia ad altri beni non oggetto di pignoramento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1163, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 107.938,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ceccano (FR) - Via Badia II Traversa 22,	125,51 mq	860,00 €/mq	€ 107.938,60	100,00%	€ 107.938,60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

03023					
				Valore di stima:	€ 107.938,60

Valore di stima: € 107.938,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Affrancazione da uso civico	5.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 103.000,00**

Il valore di stima è stato arrotondato alle migliaia.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che l'accesso al bene avviene transitando su altre particelle catastali non pignorate; le predette particelle sono quindi di fatto gravate da una servitù di passaggio non risultante nella mappa catastale ma ben materializzata in loco. Tra l'altro, la servitù consente l'accesso sia al bene pignorato sia ad altri beni non oggetto di pignoramento.

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 11/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Turriziani Colonna Irene

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di sopralluogo (Aggiornamento al 09/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 30/03/2026)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale Fg. 48 di Ceccano (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale CF FG 48 N 1163 (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg. 48 n. 1163 (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali CT (Aggiornamento al 04/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascr. pignoramento 1918/2026 (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. accettazione eredità 5275/2026 (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. successione 4203/1998 (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. verbale pubblicazione testamento 4455/1996 (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. divisione 13388/1979 (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. compravendita 13387/1979 (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. donazione 13386/1979 (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascr. successione 7923/1978 (Aggiornamento al 03/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. 472/2006
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto - Google Maps (Aggiornamento al 20/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario debitore esecutato (Aggiornamento al 23/07/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/03/2026)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Badia II Traversa 22, 03023
  Il bene pignorato consiste in un fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra, sito in Via Badia II Traversa n. 22 (in Catasto denominata Via San Paolo della Croce). Il fabbricato, in semplice elevazione, è posto in adiacenza ad un altro fabbricato, non pignorato e di altra proprietà. Trattasi di una zona semiperiferica del Comune di Ceccano. L'accesso al bene avviene transitando su altre particelle catastali non pignorate; le predette particelle sono quindi di fatto gravate da una servitù di passaggio non risultante nella mappa catastale ma ben materializzata in loco. Tra l'altro, la servitù consente l'accesso sia al bene pignorato sia ad altri beni non oggetto di pignoramento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1163, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Si rappresenta che: - secondo il P.R.G. del Comune di Ceccano, approvato con Delib. G.R. n. 2478 del 07/04/1993, il bene pignorato ricade nella zona BR - COMPLETAMENTO IN ZONE AGRICOLE; - secondo il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola 36_401_B -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, il bene pignorato ricade nella seguente zona: aree urbanizzate del P.T.P.R..

Prezzo base d'asta: **€ 103.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Badia II Traversa 22, 03023		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1163, Categoria A2	**Superficie**	125,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione. Si segnala la presenza sui muri, in alcuni ambienti, di leggere tracce di umidità di risalita capillare dal basso.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un fabbricato costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra, sito in Via Badia II Traversa n. 22 (in Catasto denominata Via San Paolo della Croce). Il fabbricato, in semplice elevazione, è posto in adiacenza ad un altro fabbricato, non pignorato e di altra proprietà. Trattasi di una zona semiperiferica del Comune di Ceccano. L'accesso al bene avviene transitando su altre particelle catastali non pignorate; le predette particelle sono quindi di fatto gravate da una servitù di passaggio non risultante nella mappa catastale ma ben materializzata in loco. Tra l'altro, la servitù consente l'accesso sia al bene pignorato sia ad altri beni non oggetto di pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla relativa famiglia.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009