TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 255/2016 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb3652 14fd28df02089bf36bc242

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 5
- Patti 5
- Stato conservativo 5
- Parti Comuni 5
- Servitù, censo, livello, usi civici 5
- Caratteristiche costruttive prevalenti 5
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 6
- Formalità pregiudizievoli 7
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 10
Riepilogo bando d'asta 12
- **Lotto Unico** 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 255/2016 del R.G.E. 13
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 246.400,00** 13

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb365214fd28df02089bf36bc242

INCARICO

All'udienza del 18/11/2016, il sottoscritto Arch. Rossi Cristiano, con studio in Via Alcide De Gasperi, 5 - 03011 - Alatri (FR), email cristiano_box@virgilio.it, PEC cristiano.rossi@archiworldpec.it, Tel. 339 37 95 098, 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 S. Francesco D'Assisi n.80

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è ubicato in via S. Francesco D'Assisi, in zona semicentrale del territorio del comune di Ceccano, a ridosso del fiume Sacco. La zona in cui il bene è situato è altamente urbanizzata ed è caratterizzata da una forte presenza di edifici abitativi. L'appartamento in questione si trova al piano primo di un complesso condominiale facilmente accessibile da via S. Francesco D'Assisi, è dotato di garage esclusivo e terreno di pertinenza e può usufruire di un ampio parcheggio condominiale che si trova nella parte posteriore del lotto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via S. Francesco D'Assisi n.80

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

Da quanto emerso dallo studio dalle carte depositate in Tribunale, il bene pignorato risulta di propietà per 1/2 del sig. **** Omissis **** e per [redacted] Omissis **** e **** Omissis ****, in qualità [redacted] **** Omissis ****. Il sig. **** Omissis **** risulta [redacted] e quindi [redacted]

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb365214fd28df02089b536bc242

CONFINI

Il bene oggetto del pignoramento confina con vano scala e distacco su corte per quanto riguarda l'appartamento, invece il garage confina con vano scala e corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,40 mq	101,80 mq	1,00	101,80 mq	2,70 m	1
Box	45,00 mq	51,80 mq	0,50	25,90 mq	2,70 m	S1
Terreno di pertinenza	500,00 mq	500,00 mq	0,18	90,00 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	25,20 mq	25,20 mq	0,25	6,30 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				224,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/11/2001** al **17/01/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 88, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 537,12 Piano S1-T-1
Dal **17/01/2002** al **10/11/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 88, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 537,12 Piano S1-T-1
Dal **10/11/2003** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 88, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 537,12 Piano S1-T-1
Dal **09/11/2015** al **12/04/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 88, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 537,12 Piano S1-T-1

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb3652144fd28df02089bf36bc242

I titolari catastali corrisposndono a quelli reali solo per quanto riguarda [redacted] **** Omissis ****, in quanto [redacted] **** Omissis **** [redacted]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	88	6		A2	2	8 vani	173 mq	573,12	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

In occasione del sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, ho rilevato la corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati reperiti presso l'ufficio anagrafe del comune di Ceccano il certificato cumulativo situazione di famiglia e residenza di **** Omissis **** e l'attestato di [redacted] **** Omissis ****.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato ed abitato dal sig. **** Omissis **** e [redacted] **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto del pignoramento al momento del sopralluogo si presentava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto del pignoramento si trova inserito in un contesto condominiale e pertanto condivide con esso diverse parti comuni, quali le scale interne di collegamento fra i vari livelli, il viale carrabile di accesso ai garage ed al parcheggio condominiale posto nella parte posteriore del condominio e il viale carrabile e pedonale che dal cancello esterno conduce al portone d'ingresso del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono emerse servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del pignoramento è inserito in un contesto condominiale sito in via S.Francesco D'Assisi n.80. L'appartamento in questione è sito al piano primo ed è dotato di un garage di circa 45,00

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb365214fd28df02089bf36bc242

mq al piano S1 e di un terreno di pertinenza di circa 500 mq al piano terra. Il fabbricato in cui l'appartamento ed il garage pignorati sono inseriti è costituito da una struttura in c.a., con copertura a falde con tegole in laterizio, i solai sono in latero-cemento e la scala di collegamento fra i vari piani è rivestita in marmo chiaro. L'appartamento è costituito da un ingresso di circa 3,50 mq, alla destra di questo si trova una camera di circa 8,80 mq con accesso sul balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento ed avente una superficie di circa 10,60 mq. Alla sinistra dell'ingresso si trova la cucina avente una superficie di circa 7,00 mq, anche essa con uscita su un secondo balcone, della stessa superficie del primo che però corre lungo l'altro lato dell'appartamento. Dall'ingresso poi si accede al soggiorno di circa 19,40 mq, anche esso dotato di uscita sul balcone, e ad un piccolo bagno dotato di antibagno, aventi una superficie di circa 4,10 mq. Dal soggiorno, attraverso una porta, si accede alla zona notte dell'appartamento, costituita da 3 camere da letto rispettivamente di 7,50 mq, 9,50 mq con balcone esclusivo e 15,20 mq e da un bagno di circa 6,20 mq. L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, il pavimento è costituito da mattonelle quadrate di cotto color rosato, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. I rivestimenti della cucina sono in mattonelle quadrate di gres-porcellanato di colore bianco, così come i rivestimenti dei bagni. Gli impianti sono tutti funzionanti ma mancanti delle relative certificazioni. L'impianto termico è costituito da una caldaia a gas standard e termosifoni, nel soggiorno invece è presente un termoconvettore collegato comunque alla caldaia. Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone scuro, gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate in legno di colore marrone. I balconi sono rivestiti con mattonelle quadrate in cotto e la ringhiera è di metallo di colore verde. La cantina al piano S1 si presenta anch'essa in buono stato conservativo, la pavimentazione è in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, gli impianti sono funzionanti ed viene utilizza come deposito di materiali vari. Per quanto riguarda invece il terreno di pertinenza, esso si trova nella parte posteriore del complesso condominiale, vi si accede attraverso il viale ed il parcheggio condominiale. Il terreno appare piuttosto ben tenuto, caratterizzato dalla presenza di numerose e varie piante con dei vialetti percorrebili al suo interno; Esso viene utilizzato anche come spazio dove ospitare [redacted]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** e da [redacted] **** Omissis ****.

L'immobile in questione sulla base di indagini di mercato e della valutazione del canone di locazione stabilito dall'Agenzia delle Entrate ad oggi disponibile nel comune di Ceccano per le civili abitazioni, nella zona in cui l'immobile oggetto del pignoramento ricade, si determina una stima del valore di locazione più probabile. Da una attenta indagine di mercato i valori variano da un minimo di € 5,00 ad un massimo di € 6,50 per gli immobili che si trovano in uno stato di conservazione "NORMALE". Tenendo conto dello stato generale del bene si può stabilire un valore di locazione pari ad € 5,50 al mq, che sviluppato per la superficie netta dello stesso, pari a circa 84,40 mq, da un valore di locazione pari ad € 464,20.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/12/1996** al **17/01/2002**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pio Seraschi	11/12/1996	16509	5298
		Trascrizione			

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb365214fd28dff02089bf36bc242

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Frosinone	24/12/1996	19054	15288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei Registri di Frosinone	23/12/1996	4018	1V
Dal **17/01/2002** al **12/04/2017**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pio Seraschi	17/01/2002	27348	7760
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Frosinone	18/01/2002	794	663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 24/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Frosinone il 18/01/2002
  Reg. gen. 795 - Reg. part. 82
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ipoteca in questione risulta contro il sig. **** Omissis **** e [redacted] **** Omissis ****, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 e s.m.i.
  Iscritto a Frosinone il 29/12/2006
  Reg. gen. 31375 - Reg. part. 7996
  Importo: € 53.599,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Tale ipoteca risulta contro il [redacted] Omissis **** per la quota di un mezzo della proprietà pignorata.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone
  Iscritto a Frosinone il 27/07/2007
  Reg. gen. 22234 - Reg. part. 6289

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb365214fd28df02089bf36bc242

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone
  Iscritto a Frosinone il 05/03/2010
  Reg. gen. 4464 - Reg. part. 1027
  Importo: € 43.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone
  Iscritto a Frosinone il 08/10/2010
  Reg. gen. 20471 - Reg. part. 3684
  Importo: € 26.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Atto di Equitalia Sud s.p.a.
  Iscritto a Frosinone il 23/03/2015
  Reg. gen. 4294 - Reg. part. 523
  Importo: € 355.278,58
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 14/09/2016
  Reg. gen. 14543 - Reg. part. 10960
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Il pignoramento in oggetto risulta contro [redacted] Omissis **** per la quota di 4/6, contro [redacted] **** Omissis **** per la quota di 1/6 e contro [redacted] **** Omissis **** per la quota di 1/6, gli ultimi due [redacted] **** Omissis ****.

° **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 19/03/2019
Reg. gen. 4486 - Reg. part. 3505
A favore della parte procedente e contro l'esecutato.

° **Accettazione di eredità con beneficio di inventario**
Trascritto a Frosinone il 19/06/2018
Reg. gen.11551 - Reg. part. 8718
A favore di ****Omissis**** - contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano è risultato che il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte ricade in zona B1 (ristrutturazione) del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene oggetto del pignoramento fa parte di un complesso condominiale costituito da più appartamenti che sono stati realizzati a seguito di una Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Ceccano alla [redacted] 24-09-1998 n. 3660. Successivamente è stata rilasciata dal comune di Ceccano alla [redacted] e cointestata con il sig. **** Omissis ****, una Concessione Edilizia relativa ad una variante in corso d'opera il 09-11-2001 n. 4011.

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb3652144fd28df02089bf36bc242

In occasione del sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento ho rilevato la corrisposndenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria della variante di progetto relativa al bene in questione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto appreso in occasione del sopralluogo non esiste un condominio costituito, per tanto le spese "condominiali" vengono riprartite tra i vari appartenti al condominio provvedendo autonomamente alla pulizia delle scale e dividendosi una volta ciascuno il pagamento della bolletta dell'elettricità.

Relativamente ai vincoli urbanistici, dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano è emerso che l'immobile in questione è soggetto al vincolo paesaggistico del vigente P.T.P.R. della Regione Lazio, al vincolo dell'Autorità di Bacino di tipo B2 e al vincolo del Bacino del Fiume Sacco.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via S. Francesco D'Assisi n.80
  Il bene in oggetto è ubicato in via S. Francesco D'Assisi, in zona semicentrale del territorio del comune di Ceccano, a ridosso del fiume Sacco. La zona in cui il bene è situato è altamente urbanizzata ed è caratterizzata da una forte presenza di edifici abitativi. L'appartamento in questione si trova al piano primo di un complesso condominiale facilmente accessibile da via S. Francesco D'Assisi, è dotato di garage esclusivo e terreno di pertinenza e può usufruire di un ampio parcheggio condominiale che si trova nella parte posteriore del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 88, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 246.400,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, su i 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Ai fini della vendita del bene il sottoscritto C.T.U. suggerisce la formazione di un unico lotto formato da: BENE 1 : PROPRIETA' per 1/2 **** Omissis ****, 1/4 **** Omissis ****, 1/4 **** Omissis **** su immobile residenziale con garage e terreno di pertinenza, sito nel comune di Ceccano in via S.

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb365214fd28dff02089bf36bc242

Francesco D'Assisi n.80. F.35 mapp.88 sub 6, cat. A/2, classe 2, rendita pari ad € 537,12 Valore 246.400,00 Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonchè dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore estimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari a 1.100,00 €/mq. Per tanto alla luce di quanto sopra detto il bene in oggetto viene venduto come abitazione ed il valore può essere stimato in € 246.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Via S. Francesco D'Assisi n.80	224,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 246.400,00	100,00	€ 246.400,00
				Valore di stima:	€ 246.400,00

***Valore finale di stima:* € 246.400,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare.

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.

Alatri, li 02/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di Provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessioni edilizie e tavole di progetto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Mappa catastale

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb3652141fd28df02089bf36bc242

- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato Residenza e altri
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura Conservatoria dei Registri

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd6cb3652214fd28df02089bf36bc242

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via S. Francesco D'Assisi n.80
  Il bene in oggetto è ubicato in via S. Francesco D'Assisi, in zona semicentrale del territorio del comune di Ceccano, a ridosso del fiume Sacco. La zona in cui il bene è situato è altamente urbanizzata ed è caratterizzata da una forte presenza di edifici abitativi. L'appartamento in questione si trova al piano primo di un complesso condominiale facilmente accessibile da via S. Francesco D'Assisi, è dotato di garage esclusivo e terreno di pertinenza e può usufruire di un ampio parcheggio condominiale che si trova nella parte posteriore del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 88, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano è risultato che il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte ricade in zona B1 (ristrutturazione) del P.R.G.

Prezzo base d'asta: **€ 246.400,00**

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb365214fd28df020989bf36bc242

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 255/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 246.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via S. Francesco D'Assisi n.80		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 88, Sub. 6, Categoria A2	**Superficie**	224,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto del pignoramento al momento del sopralluogo si presentava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è ubicato in via S. Francesco D'Assisi, in zona semicentrale del territorio del comune di Ceccano, a ridosso del fiume Sacco. La zona in cui il bene è situato è altamente urbanizzata ed è caratterizzata da una forte presenza di edifici abitativi. L'appartamento in questione si trova al piano primo di un complesso condominiale facilmente accessibile da via S. Francesco D'Assisi, è dotato di garage esclusivo e terreno di pertinenza e può usufruire di un ampio parcheggio condominiale che si trova nella parte posteriore del lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato [redacted]		

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd5cb365214fd28df02089bf36bc242