
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 123/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	9
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	12
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	15

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	18
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	20
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	21
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	21
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	21
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	22
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	22
Lotto 2	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27

Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Lotto 3.....	32
Descrizione	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	36
Stato conservativo	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Lotto 4.....	41
Descrizione	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42
Confini	42
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali	44
Precisazioni.....	45
Stato conservativo	45
Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali	46

Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	48
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	51
Lotto 3	52
Lotto 4	53
Riepilogo bando d'asta.....	56
Lotto 1	56
Lotto 2	56
Lotto 3	57
Lotto 4	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2021 del R.G.E.	58
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 130.640,64	58
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 53.734,72	59
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 21.617,88	59
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 26.023,14	60
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	61
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	61
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	61
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	62
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	62
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	63

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto _____
veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°31'25.6"N 13°32'48.6")
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Porzione di fabbricato su due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 23.

Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza di solai voltati e per la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il piano terra è accessibile da due androni con vano scala in comune con altri proprietari (sub n° 16 e 17), non è presente il pavimento ma solo un massetto, la muratura è a vista, il soffitto è prevalentemente realizzato con volte a vela, in due stanze il solaio è in legno, sono presente architravi voltati e in qualche circostanza questi sono in legno.

Il primo piano è privo di pavimenti e d'infissi i solai sono quasi esclusivamente con volte a padiglione, le pareti sono intonacate ed in alcune zone l'intonaco è stato realizzato di recente, sono presenti alcune lesioni nella muratura. Al primo piano si accedere da una scala nell'androne distinto con il sub 16.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 25.

Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione.

Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 16, attraversando la proprietà di terzi non eseguiti. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su due pareti risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere due vani porta fronteggianti murati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

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)

All'atto di acquisto l'esecutato era celibe.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

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)

All'atto di acquisto l'esecutato era celibe.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Il piano terra confina per un lato con il sub 16, un lato con il sub 17, un lato con via Civita Franzese, un lato con la p.lla 1341.

Il primo piano confina per un lato con il sub 24, un lato con il sub 25 e con due lati con il sub 16.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Un lato confina con la p.lla 23, due lati con il sub 6, un lato è prospiciente a via Civita Franzese.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	22,19 mq	22,19 mq	0,18	3,99 mq	0,00 m	
Magazzino	133,12 mq	153,81 mq	0,20	30,76 mq	3,56 m	T
Abitazione	69,88 mq	90,57 mq	1,00	90,57 mq	3,89 m	1
Totale superficie convenzionale:				125,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,32 mq		

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,32 mq	29,72 mq	1,00	29,72 mq	3,89 m	1
Totale superficie convenzionale:				29,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,72 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2001 al 11/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 254, Sub. 1 Qualità Porz Rur Fp
Dal 18/09/2001 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1

Dal 18/09/2001 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 11/12/2007 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 170 mq Rendita € 359,97 Piano T
Dal 10/07/2008 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 10/07/2008 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria F4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 170 mq Rendita € 359,97 Piano T
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76

		Piano T-1
Dal 26/03/2015 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4
Dal 26/03/2015 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4 Piano T-1
Dal 26/03/2015 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4 Superficie catastale , mq Piano T-1
Dal 30/05/2022 al 16/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 38, Part. 254, Sub. 23 Categoria F4 Superficie catastale , mq Piano T-1

La data del 16/06/2022 si riferisce alla data della visura catastale.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2001 al 11/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 254, Sub. 1 Qualità Porz Rur Fp
Dal 18/09/2001 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 18/09/2001 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 11/12/2007 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 170 mq Rendita € 359,97 Piano T
Dal 10/07/2008 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 10/07/2008 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5

		Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria F4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 170 mq Rendita € 359,97 Piano T
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 26/03/2015 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4
Dal 26/03/2015 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4 Piano T-1
Dal 26/03/2015 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4 Superficie catastale , mq Piano T-1
Dal 30/05/2022 al 24/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 38, Part. 254, Sub. 25 Categoria F4 Superficie catastale , mq Piano 1

La data del 24/07/2022 si riferisce alla data della visura catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, 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
	38	254	23		F4					T-1	

Corrispondenza catastale

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

Con l'accatastamento realizzato per la perizia l'immobile distinto in NCEU al fog 38 plla 254 sub 20, come individuato nel pignoramento, è stato suddiviso nei sub 23, 24, 25, 26, 27, in ragione della autonomia funzionale dei lotti. Sussiste la corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, 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
	38	254	25		F4					1	

Corrispondenza catastale

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

Con l'accatastamento realizzato per la perizia l'immobile distinto in NCEU al fog 38 plla 254 sub 20, come individuato nel pignoramento, è stato suddiviso nei sub 23, 24, 25, 26, 27, in ragione della autonomia funzionale dei lotti. Sussiste la corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Al piano terra nella parte retrostante del fabbricato, rispetto a via Civita Farnese sono presenti due porte comunicanti con una particella n 1341 di altra proprietà, non si è a conoscenza dell'esistenza del diritto di accesso alla particella tramite queste porte.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

L'immobile è oggetto di manutenzione, non sono presenti gli impianti, gli infissi, i pavimenti.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

L'immobile è oggetto di manutenzione, non sono presenti gli impianti, gli infissi, i pavimenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Le parti comuni risulterebbero gli androni con vano scala distinti con i sub 15,16,17.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Le parti comuni risulterebbero gli androni con vano scala distinti con i sub 15,16,17.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Dal certificato di destinazione urbanistica non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, atti di asservimento o cessioni di cubatura. La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico (vedi normativa urbanistica).

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Dal certificato di destinazione urbanistica non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, atti di asservimento o cessioni di cubatura. La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico (vedi normativa urbanistica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Altezza interna utile: al piano terra varia da 3,98 a 4,24 m;
Str. verticali: muratura di pietrame con presenza di qualche lesione;
Solai: alcuni solai sono in legno, altri sembrerebbero in muratura voltata;
Copertura: falde;
Manto di copertura: tegole in cotto;
Pareti esterne ed interne: pareti esterna muratura in pietra a vista e muratura intonacata;
Pavimentazione interna: al piano terra è presente solo il massetto in cemento, il primo piano è privo anche di massetto;
Infissi esterni ed interni: assenti;
Volte: in muratura in parte da ristrutturare;
Scale: in muratura con gradini in massello di pietra;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti;
Terreno esclusivo: corte;
Posto auto: no
Soffitta, cantina o simili: il piano terra, dalle dimensioni delle aperture, sembrerebbe assimilabile a deposito.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Altezza interna utile: piano primo altezza massima al centro della volta h 3,89 m;
Str. verticali: muratura di pietrame con presenza di qualche lesione;
Solai: alcuni solai sono in legno, altri sembrerebbero in muratura voltata;
Copertura: falde;
Manto di copertura: tegole in cotto;
Pareti esterne ed interne: pareti esterna muratura in pietra a vista e muratura intonacata;
Pavimentazione interna: al piano terra è presente solo il massetto in cemento, il primo piano è privo anche di massetto;
Infissi esterni ed interni: assenti;
Volte: in muratura in parte da ristrutturare;
Scale: in muratura con gradini in massello di pietra;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti;
Terreno esclusivo: no;
Posto auto: no.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]					

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.

A **** Omissis ****, soggetto esecutato, i diritti pari all'intero e in piena proprietà sull'immobile in oggetto sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del [REDACTED], dai sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- ai sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, i diritti complessivamente pari ad ½ sui mappali al catasto urbano di Arce Fg. 38, n. 254 sub 4 e sub 7 e sul mappale al

catasto terreni n. 254 sub 1 (porz di fabb rurale), erano pervenuti in forza Omissis ****, successione regolata da testamento per notaio Coppi del 05/06/2001, Risulta altresì trascritta

- ai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** i diritti complessivamente pari ad 1/2 sui mappali al catasto urbano di Arce Fg. 38, n. 254 sub 1, sub 4 e sub 7, erano pervenuti in forza della successione Omissis **** Risulta altresì in forza dell'atto per riportato;

- alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, i diritti pari da 1/2 ciascuna erano pervenuti come segue: parte per successione legittima al padre **** Omissis **** anortasi a Roma il 22/08/1974, trascritta presso la Conservatoria di Roma il 22/08/1974, la cui consultazione è stata eseguita sui registri cartacei presso l'Agenzia del Territorio di ****
- **** Omissis **** testamento **** Omissis **** del **** Omissis **** trascritto presso la Conservatoria di **** Omissis **** il **** Omissis ****;

- a **** Omissis ****:
- parte dei diritti erano pervenuti per successione testamentaria **** Omissis **** del **** Omissis **** trascritta presso la Conservatoria di **** Omissis **** in dipendenza del testamento olografo **** Omissis **** del **** Omissis ****, trascritto presso la Conservatoria di **** Omissis **** ai **** Omissis ****;

In merito alle ricerche sulla provenienza a favore dei germani **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso **** Omissis **** ma non si sono riscontrate trascrizioni relative agli immobili originari di quanto oggi oggetto di pignoramento; ma **** Omissis **** della loro sorella **** Omissis **** pubblicato con verbale del **** Omissis **** la testatrice dichiarava che: in merito alla porzione di fabbricato rurale in Arce, riportato alla partita 345, foglio 38, particella 254 sub 1, di are 2.25, e 254 sub 2, di cui la stessa era cointestatario di diritti, in realtà la stessa non vantava nessun diritto come da **** Omissis **** e sulla casa riportata alla partita 1092, ad essa intestata, in realtà vantava solo diritti di usufrutto, mentre la proprietà era dei suoi tre fratelli **** Omissis ****, sempre come da atto di Divisione per **** Omissis **** atto di cui si ribadisce non è stata rinvenuta la relativa trascrizione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 25/06/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			

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.

A **** Omissis ****, soggetto esecutato, i diritti pari all'intero e in piena proprietà sull'immobile in oggetto sono pervenuti in forza di [REDACTED] dal sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- ai sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, i diritti complessivamente pari ad ½ sui mappali al catasto urbano di Arce Fg. 38, n. 254 sub 4 e sub 7 e sul mappale al catasto terreni n. 254 sub 1 (porz di fabb rurale), erano pervenuti in forza della successione alla madre **** Omissis **** [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- ai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** i diritti complessivamente pari ad ½ sui mappali al catasto urbano di Arce Fg. 38, n. 254 sub 1, sub 4 e sub 7, erano pervenuti in forza della successione alla madre **** Omissis **** [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Roma 1 [REDACTED] successione regolata da testamento per [REDACTED] Risulta altresì trascritta l'accettazione tacita di eredità in data [REDACTED] in forza dell'atto [REDACTED] sopra riportato;

- alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, i diritti pari da ½ ciascuna erano pervenuti come segue:
- parte per successione legittima al padre **** Omissis ****, apertasi [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria di [REDACTED] la cui consultazione è stata eseguita sui registri cartacei presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] per erronea corrispondenza della formalità estratta dal sistema informatizzato con i riferimenti della trascrizione;
- parte per successione testamentaria allo zio, fratello del padre, **** Omissis ****, [REDACTED]

giusta denuncia trascritta presso la Conservatoria di Frosinone il

- a **** Omissis ****;

- parte dei diritti erano pervenuti per successione testamentaria del fratello **** Omissis ****, apertasi ivi il

presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere in dipendenza del testamento olografo del [redacted], pubblicato con verbale del [redacted] di San Giovanni Incarico, registrato ad Arce [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere [redacted] ai

In merito alle ricerche sulla provenienza a favore dei germani **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria di Caserta - Santa Maria Capua Vetere a partire dal [redacted] ma non si sono riscontrate trascrizioni relative agli immobili originari di quanto oggi oggetto di pignoramento; ma nella trascrizione a loro favore relativa al testamento [redacted] e alla successione testamentaria [redacted] della loro sorella **** Omissis **** apertasi il [redacted] regolata da [redacted] pubblicato con verbale del [redacted] reg.to ivi il [redacted] la testatrice dichiarava che: in merito alla porzione di fabbricato rurale in Arce, riportato alla partita 345, foglio 38, particella 254 sub 1, di are 2.25, e 254 sub 2, di cui la stessa era cointestataria di diritti, in realtà la stessa non vantava nessun diritto come da atto di Divisione per [redacted] e sulla casa riportata alla partita 1092, ad essa intestata, in realtà vantava solo diritti di usufrutto, mentre la proprietà era dei suoi tre fratelli **** Omissis ****, sempre come da atto di Divisione per [redacted], atto di cui si ribadisce non è stata rinvenuta la relativa trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 30/06/2010
Reg. gen. [redacted] Reg. part. [redacted]
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante [redacted]
Data: [redacted]
N° repertorio: [redacted]
N° raccolta: [redacted]

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**

Trascritto a FROSINONE il [REDACTED]

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FROSINONE il 30/06/2010

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Data: 25/06/2010

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**

Trascritto a FROSINONE il 05/10/2021

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Il fabbricato ricade in zona B1 del PRG ed è sottoposto a vincolo paesaggistico (protezione dei parchi e delle riserve naturali).

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Il fabbricato ricade in zona B1 del PRG ed è sottoposto a vincolo paesaggistico (protezione dei parchi e delle riserve naturali).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Agli atti del Comune risulta depositata una richiesta per intervento di manutenzione ordinaria.

Non sono stati reperiti documenti agli atti del Comune per poter verificare la conformità dello stato dei luoghi. Dalle caratteristiche della muratura, dalla presenza di scaloni in marmo, solai con volte a vela o con travi in legno si può dedurre che il fabbricato ha origini remote.

La porzione di fabbricato al primo piano non è autonomamente fruibile, per accedere ad alcune stanze occorre attraversare la proprietà di terzi non eseguiti.

Per la costituzione di un'autonomia funzionale dell'immobile è stato redatto un progetto di massima per un intervento di manutenzione straordinaria per consentire un accesso autonomo alla proprietà.

Dal confronto della planimetria catastale ed il rilievo e dalla presenza di aree di pareti intonacate di recente sembrerebbe che siano stati chiusi dei vani porta.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Agli atti del Comune risulta depositata una richiesta per intervento di manutenzione ordinaria.

Non sono stati reperiti documenti agli atti del Comune per poter verificare la conformità dello stato dei luoghi. Dalle caratteristiche della muratura, dalla presenza di scaloni in marmo, solai con volte a vela o con travi in legno si può dedurre che il fabbricato ha origini remote.

Il vano al primo piano non è autonomamente fruibile, per accedere alla stanza occorre attraversare la proprietà di terzi non eseguiti.

Per la costituzione di un'autonomia funzionale dell'immobile è stato redatto un progetto di massima per un intervento di manutenzione straordinaria per consentire un accesso autonomo alla proprietà.

Dal confronto della planimetria catastale ed il rilievo e dalla presenza di aree di pareti intonacate di recente sembrerebbe che sono stati chiusi due vani porta.

Per consentire l'accesso autonomo si prevede la realizzazione/riapertura del vano che consente l'accesso dalla stanza adiacente individuata con il sub 23 che è della stessa proprietà.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato costituito da due vani al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 24.

Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione.

Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 15.

La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su due pareti risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere due vani porta fronteggianti.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'atto di acquisto l'esecutato era celibe.

CONFINI

Confina per un lato con il sub 15, un lato con con il sub 2, un lato è prospiciente con via Civita Franzese, due lati sono a confine con la p.lla 23.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,59 mq	65,92 mq	1,00	65,92 mq	3,89 m	1
Totale superficie convenzionale:				65,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,92 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2001 al 11/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 254, Sub. 1 Qualità Porz Rur Fp
Dal 18/09/2001 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 18/09/2001 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 11/12/2007 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 170 mq Rendita € 359,97 Piano T
Dal 10/07/2008 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 10/07/2008 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1

Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria F4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 170 mq Rendita € 359,97 Piano T
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 26/03/2015 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4
Dal 26/03/2015 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4 Piano T-1
Dal 26/03/2015 al 30/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4 Superficie catastale , mq Piano 1
Dal 30/05/2022 al 24/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 38, Part. 254, Sub. 24 Categoria F4 Superficie catastale , mq Piano 1

La data del 24/07/2022 si riferisce alla data della visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	38	254	24		F4			,mq		1	

Corrispondenza catastale

Con l'accatastamento realizzato per la perizia l'immobile distinto in NCEU al fog 38 plla 254 sub 20, come individuato nel pignoramento, è stato suddiviso nei sub 23, 24, 25, 26, 27, in ragione della autonomia funzionale dei lotti. Sussiste la corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è oggetto di manutenzione, non sono presenti gli impianti, gli infissi, i pavimenti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risulterebbero gli androni con vano scala distinti con i sub 15,16,17?.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato di destinazione urbanistica non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, atti di asservimento o cessioni di cubatura. La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico (vedi normativa urbanistica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: piano primo altezza massima al centro della volta h 3,89 m;
Str. verticali: muratura di pietrame con presenza di qualche lesione;
Solai: alcuni solai sono in legno, altri sembrerebbero in muratura voltata;
Copertura: falde;
Manto di copertura: tegole in cotto;
Pareti esterne ed interne: pareti esterna muratura in pietra a vista e muratura intonacata;
Pavimentazione interna: al piano terra è presente solo il massetto in cemento, il primo piano è privo anche di massetto;
Infissi esterni ed interni: assenti;

Volte: in muratura in parte da ristrutturare;
 Scale: in muratura con gradini in massello di pietra;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti;
 Terreno esclusivo: no;
 Posto auto: no.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	██████████	██████	██████
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	30/06/2010	██████████	██████████
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	29/06/2010	██████████	██████

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.

A **** Omissis ****, soggetto esecutato, i diritti pari all'intero e in piena proprietà sull'immobile in oggetto sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del ██████████, di Atina, del ██████████ n. ██████████ e trascritto a Frosinone il 30/06/2010 ai nn. ██████████ dai sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

**** e **** Omissis ****;

- ai sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, i diritti complessivamente pari ad ½ sui mappali al catasto urbano di Arce Fg. 38, n. 254 sub 4 e sub 7 e sul mappale al catasto terreni n. 254 sub 1 (porz di fabb rurale), erano pervenuti in forza della successione alla madre **** Omissis ****, apertasi il 18/09/2001, giusta denuncia di successione **** presentata all'Ufficio del Registro di Roma in data ****, successione regolata da testamento per **** del 05/06/2001, ****, racc. ****. Risulta altresì trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 30/06/2010 ai nn. ****, in forza dell'atto per ****, del **** sopra riportato;

- ai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** i diritti complessivamente pari ad ½ sui mappali al catasto urbano di Arce Fg. 38, n. 254 sub 1, sub 4 e sub 7, erano pervenuti in forza della successione alla madre **** Omissis ****, apertasi il 10/07/2008, giusta denuncia di successione n. **** presentata all'Ufficio del Registro di Roma 1 in data **** successione regolata da testamento per **** del ****. Risulta altresì trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 30/06/2010 ai **** in forza dell'atto per **** del **** sopra riportato;

- alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, i diritti pari da ½ ciascuna erano pervenuti come segue:

- parte per successione legittima al padre **** Omissis ****, apertasi a Roma il **** giusta denuncia n. ****, trascritta presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere **** ai ****, la cui consultazione è stata eseguita sui registri cartacei presso l'Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV per erronea corrispondenza della formalità estratta dal sistema informatizzato con i riferimenti della trascrizione;

- parte per successione testamentaria allo zio, fratello del padre, **** Omissis ****, apertasi a Roma il **** giusta denuncia **** trascritta presso la Conservatoria di Frosinone il ****;

- a **** Omissis ****;

- parte dei diritti erano pervenuti per successione testamentaria del fratello **** Omissis ****, apertasi ivi il **** giusta den. **** trascritta presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere **** ai nn. **** in dipendenza del testamento olografo del **** pubblicato con verbale del **** di San Giovanni Incarico, registrato ad Arce **** trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il **** ai ****

In merito alle ricerche sulla provenienza a favore dei germani **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria di Caserta - Santa Maria Capua Vetere a partire dal 1866, ma non si sono riscontrate trascrizioni relative agli immobili originari di quanto oggi oggetto di pignoramento; ma nella trascrizione a loro favore relativa al testamento ****

**** e alla successione testamentaria **** della loro sorella **** Omissis **** apertasi **** regolata da testamento olografo del ****, pubblicato con verbale del ****, la testatrice dichiarava che: in merito alla porzione di fabbricato rurale in Arce, riportato alla partita 345, foglio 38, particella 254 sub 1, di are 2.25, e 254 sub 2, di cui la stessa era cointestataria di diritti, in realtà la stessa non vantava nessun diritto come da atto di Divisione per ****; e sulla casa riportata alla partita 1092, ad essa intestata, in realtà vantava solo diritti di usufrutto, mentre la proprietà era dei suoi tre fratelli **** Omissis ****, sempre come da atto di Divisione ****, atto di cui si ribadisce non è stata rinvenuta la relativa trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 30/06/2010
[REDACTED]
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
[REDACTED]
Data: 25/06/2010
[REDACTED]

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a FROSINONE il 05/10/2021
[REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona B1 del PRG ed è sottoposto a vincolo paesaggistico (protezione dei parchi e delle riserve naturali).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Agli atti del Comune risulta depositata una richiesta per intervento di manutenzione ordinaria.

Non sono stati reperiti documenti agli atti del Comune per poter verificare la conformità dello stato dei luoghi. Dalle caratteristiche della muratura, dalla presenza di scaloni in marmo, solai con volte a vela o con travi in legno si può dedurre che il fabbricato ha origini remote.

Le stanze al primo piano sono accessibili dal vano scala ma non sono autonomamente fruibili. occorre prevedere la chiusura di un vano porta che consente l'accesso ad altra proprietà.

Per la costituzione di un'autonomia funzionale dell'immobile è stato redatto un progetto di massima per un intervento di manutenzione straordinaria per consentire un autonomo utilizzo della proprietà con la chiusura di un vano porta che consente l'accesso ad altra proprietà.

Dal confronto della planimetria catastale ed il rilievo e dalla presenza di una zona su una parete intonacate di recente sembrerebbe che è stato chiuso un vano porta che consentiva il collegamento con il sub 23 della stessa proprietà.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1

DESCRIZIONE

Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 26.

Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione.

Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 17, attraversando la proprietà di terzi non esegutati. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con travi in ferro, sono presenti delle travi in legno che non hanno una funzione strutturale. Su due pareti risultano zone intonacate di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere un vano porta e un vano finestra murati.

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 esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'atto di acquisto l'esegutato era celibe.

CONFINI

Un lato confina con il sub 17, due lati hanno l'affaccio sulla p.lla 1341, due lati confinano con il sub 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,64 mq	32,68 mq	1,00	32,68 mq	3,89 m	1
Totale superficie convenzionale:				32,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,68 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2001 al 11/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 254, Sub. 1 Qualità Porz Rur Fp
Dal 18/09/2001 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 18/09/2001 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 11/12/2007 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 170 mq Rendita € 359,97 Piano T
Dal 10/07/2008 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 10/07/2008 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria F4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 170 mq Rendita € 359,97 Piano T
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 26/03/2015 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4
Dal 26/03/2015 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4 Piano T-1
Dal 26/03/2015 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4 Superficie catastale , mq Piano 1
Dal 30/05/2022 al 24/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 26 Categoria F4 Piano 1

La data del 24/07/2022 si riferisce alla data della visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato	

								e			
,	38	254	26		F4			, mq		1	

Corrispondenza catastale

Con l'accatastamento realizzato per la perizia l'immobile distinto in NCEU al fog 38 plla 254 sub 20, come individuato nel pignoramento, è stato suddiviso nei sub 23, 24, 25, 26, 27, in ragione della autonomia funzionale dei lotti. Sussiste la corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Al piano terra nella parte retrostante del fabbricato, rispetto a via Civita Farnese sono presenti due porte comunicanti con una particella n 1341 di altra proprietà, non si è a conoscenza dell'esistenza del diritto di accesso alla particella tramite queste porte.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è oggetto di manutenzione, non sono presenti gli impianti, gli infissi, i pavimenti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risulterebbero gli androni con vano scala distinti con i sub 15,16,17.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato di destinazione urbanistica non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, atti di asservimento o cessioni di cubatura. La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico (vedi normativa urbanistica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: piano primo altezza massima al centro della volta h 3,89 m;
 Str. verticali: muratura di pietrame con presenza di qualche lesione;
 Solai: alcuni solai sono in legno, altri sembrerebbero in muratura voltata;
 Copertura: falde;
 Manto di copertura: tegole in cotto;
 Pareti esterne ed interne: pareti esterna muratura in pietra a vista e muratura intonacata;
 Pavimentazione interna: al piano terra è presente solo il massetto in cemento, il primo piano è privo anche di massetto;
 Infissi esterni ed interni: assenti;

Volte: in muratura in parte da ristrutturare;
Scale: in muratura con gradini in massello di pietra;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti;
Terreno esclusivo: no;
Posto auto: no.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		

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.

A **** Omissis ****, soggetto esecutato, i diritti pari all'intero e in piena proprietà sull'immobile in oggetto sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del [REDACTED] n. [REDACTED] reg.to a Sora il [REDACTED] e trascritto a Frosinone il [REDACTED] dai sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- ai sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, i diritti complessivamente pari ad ½ sui mappali al catasto urbano di Arce Fg. 38, n. 254 sub 4 e sub 7 e sul mappale al catasto terreni n. 254 sub 1 (porz di fabb rurale), erano pervenuti in forza della successione alla madre **** Omissis ****, apertasi il [redacted] giusta denuncia di successione [redacted] presentata all'Ufficio del Registro di Roma in data [redacted] successione regolata da testamento per [redacted].
[redacted] Risulta altresì trascritta l'accettazione tacita di eredità in data [redacted] ai nn. [redacted], in forza dell'atto per [redacted] sopra riportato;

- ai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** i diritti complessivamente pari ad ½ sui mappali al catasto urbano di Arce Fg. 38, n. 254 sub 1, sub 4 e sub 7, erano pervenuti in forza della successione alla madre **** Omissis ****, [redacted], giusta denuncia di successione [redacted] presentata all'Ufficio del Registro di Roma 1 in data [redacted] successione regolata da testamento per [redacted] del 17/06/2009, [redacted]. Risulta altresì trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 30/06/2010 ai nn. [redacted] in forza dell'atto per [redacted] sopra riportato;

- alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, i diritti pari da ½ ciascuna erano pervenuti come segue:
- parte per successione legittima al padre **** Omissis ****, apertasi a Roma il 22/08/1970, giusta denuncia n. [redacted] trascritta presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il [redacted] ai [redacted] a cui consultazione è stata eseguita sui registri cartacei presso l'Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV per erronea corrispondenza della formalità estratta dal sistema informatizzato con i riferimenti della trascrizione;
- parte per successione testamentaria allo zio, fratello del padre, **** Omissis ****, apertasi a Roma il [redacted], giusta denuncia [redacted], trascritta presso la Conservatoria di Frosinone il [redacted]

- a **** Omissis ****:
- parte dei diritti erano pervenuti per successione testamentaria del fratello **** Omissis ****, apertasi ivi il [redacted] giusta den. [redacted] trascritta presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere [redacted] ai [redacted] in dipendenza del testamento olografo del [redacted] pubblicato con verbale del [redacted], di San Giovanni Incarico, registrato ad Arce [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere [redacted] ai [redacted]

In merito alle ricerche sulla provenienza a favore dei germani **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria di Caserta - Santa Maria Capua Vetere a partire dal 1866, ma non si sono riscontrate trascrizioni relative agli immobili originari di quanto oggi oggetto di pignoramento; ma nella trascrizione a loro favore relativa al testamento ([redacted] e alla successione testamentaria [redacted] della loro sorella **** Omissis **** apertasi il [redacted] pubblicato con verbale del [redacted], di Arce, il [redacted], la testatrice dichiarava che: in merito alla porzione di fabbricato rurale in Arce, riportato alla partita 345, foglio 38, particella 254 sub 1, di are 2.25, e 254 sub 2, di cui la stessa era cointestataria di diritti, in realtà la stessa non vantava nessun diritto come da atto di Divisione per [redacted]; e sulla casa riportata alla partita 1092, ad essa intestata, in realtà vantava solo diritti di usufrutto, mentre la proprietà era dei suoi tre fratelli **** Omissis ****, sempre come da atto di Divisione [redacted], atto di cui si ribadisce non è stata rinvenuta la relativa trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 30/06/2010
[REDACTED]
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
[REDACTED]
Data: 25/06/2010
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a FROSINONE il 05/10/2021
[REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona B1 del PRG ed è sottoposto a vincolo paesaggistico (protezione dei parchi e delle riserve naturali).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Agli atti del Comune risulta depositata una richiesta per intervento di manutenzione ordinaria.

Non sono stati reperiti documenti agli atti del Comune per poter verificare la conformità dello stato dei luoghi. Dalle caratteristiche della muratura, dalla presenza di scaloni in marmo, solai con volte a vela o con travi in legno si può dedurre che il fabbricato ha origini remote.

Per la costituzione di un'autonomia funzionale dell'immobile è stato redatto un progetto di massima per un intervento di manutenzione straordinaria per consentire un autonomo utilizzo della proprietà con la chiusura di un vano porta che consente l'accesso ad altra proprietà, l'apertura di un vano porta che consente l'accesso dal vano scala e l'apertura del vano finestra per consentire un corretto rapporto aeroincandescente della stanza. Dal confronto della planimetria catastale ed il rilievo e dalla presenza di una zona su una parete intonacate di

recente sembrerebbe che è stato chiuso un vano porta che consentiva il collegamento con il vano scala.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1

DESCRIZIONE

Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 27.

Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione.

Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 17.

La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su una parete risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali sembrerebbe essere un vano porta murato precedentemente e comunicante con altra proprietà.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'atto di acquisto l'esecutato era celibe.

CONFINI

Il vano confina per un lato con il sub 17, un lato con il sub 6, un lato con affaccio su via Civita Franzese.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	24,64 mq	29,55 mq	1,00	29,55 mq	3,89 m	1
Totale superficie convenzionale:				29,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,55 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2001 al 11/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 254, Sub. 1 Qualità Porz Rur Fp
Dal 18/09/2001 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 18/09/2001 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 11/12/2007 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 170 mq Rendita € 359,97 Piano T
Dal 10/07/2008 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 10/07/2008 al 25/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 7, Zc. 2 Categoria F4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5

		Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 25/06/2010 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 170 mq Rendita € 359,97 Piano T
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 07/03/2013 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 274,76 Piano T-1
Dal 26/03/2015 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4
Dal 26/03/2015 al 06/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4 Piano T-1
Dal 26/03/2015 al 28/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 38, Part. 254, Sub. 20 Categoria F4 Superficie catastale , mq Piano T-1
Dal 28/05/2022 al 24/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 38, Part. 254, Sub. 27 Categoria F4 Superficie catastale , mq Piano 1

La data del 24/0/2022 si riferisce alla data della visura catastale.

DATI CATASTALI

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

								e			
,	38	254	27		F4			, mq		1	

Corrispondenza catastale

Con l'accatastamento realizzato per la perizia l'immobile distinto in NCEU al fog 38 plla 254 sub 20, come individuato nel pignoramento, è stato suddiviso nei sub 23, 24, 25, 26, 27, in ragione della autonomia funzionale dei lotti. Sussiste la corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Al piano terra nella parte retrostante del fabbricato, rispetto a via Civita Farnese sono presenti due porte comunicanti con una particella n 1341 di altra proprietà, non si è a conoscenza dell'esistenza del diritto di accesso alla particella tramite queste porte.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è oggetto di manutenzione, non sono presenti gli impianti, gli infissi, i pavimenti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risulterebbero gli androni con vano scala distinti con i sub 15,16,17.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato di destinazione urbanistica non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, atti di asservimento o cessioni di cubatura. La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico (vedi normativa urbanistica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: piano primo altezza massima al centro della volta h 3,89 m;
 Str. verticali: muratura di pietrame con presenza di qualche lesione;
 Solai: alcuni solai sono in legno, altri sembrerebbero in muratura voltata;
 Copertura: falde;
 Manto di copertura: tegole in cotto;
 Pareti esterne ed interne: pareti esterna muratura in pietra a vista e muratura intonacata;
 Pavimentazione interna: al piano terra è presente solo il massetto in cemento, il primo piano è privo anche di massetto;
 Infissi esterni ed interni: assenti;

Volte: in muratura in parte da ristrutturare;
 Scale: in muratura con gradini in massello di pietra;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti;
 Terreno esclusivo: no;
 Posto auto: no.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	██████████	██████████	██████████
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		██████████	██████████	██████████	██████████
		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.

A **** Omissis ****, soggetto esecutato, i diritti pari all'intero e in piena proprietà sull'immobile in oggetto sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del ██████████ rep ██████████ reg.to a Sora il 29/06/2010, ██████████, e trascritto a Frosinone il 30/06/2010 ai ██████████ dai sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- ai sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, i diritti complessivamente pari ad ½ sui mappali al catasto urbano di Arce Fg. 38, n. 254 sub 4 e sub 7 e sul mappale al catasto terreni n. 254 sub 1 (porz di fabb rurale), erano pervenuti in forza della successione alla madre **** Omissis ****, apertasi il [redacted] giusta denuncia di successione [redacted] presentata all'Ufficio del Registro di Roma in data [redacted] successione regolata da testamento per [redacted] Coppi 11.05/06/2004 [redacted]. Risulta altresì trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 30/06/2010 ai nn. 13974-9302, in forza dell'atto per [redacted], sopra riportato;

- ai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** i diritti complessivamente pari ad ½ sui mappali al catasto urbano di Arce Fg. 38, n. 254 sub 1, sub 4 e sub 7, erano pervenuti in forza della successione alla madre **** Omissis ****, apertasi il 10/07/2008, giusta denuncia di successione [redacted] presentata all'Ufficio del Registro di Roma 1 in data [redacted]; successione regolata da testamento per [redacted] del 17/06/2009, [redacted]. Risulta altresì trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 30/06/2010 ai [redacted], in forza dell'atto per [redacted], sopra riportato;

- alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, i diritti pari da ½ ciascuna erano pervenuti come segue:

- parte per successione legittima al padre **** Omissis ****, apertasi a Roma il [redacted], giusta denuncia n. [redacted] del [redacted] trascritta presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il [redacted] [redacted], la cui consultazione è stata eseguita sui registri cartacei presso l'Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV per erronea corrispondenza della formalità estratta dal sistema informatizzato con i riferimenti della trascrizione;

- parte per successione testamentaria allo zio, fratello del padre, **** Omissis ****, apertasi a Roma il [redacted] giusta denuncia [redacted] trascritta presso la Conservatoria di Frosinone il [redacted]

- a **** Omissis ****:

- parte dei diritti erano pervenuti per successione testamentaria del fratello **** Omissis ****, apertasi ivi il 22/10/1960, giusta den. [redacted] trascritta presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere [redacted] in dipendenza del testamento olografo del [redacted], pubblicato con verbale del [redacted], di San Giovanni Incarico, registrato ad Arce [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 30/11/1960 ai [redacted]

In merito alle ricerche sulla provenienza a favore dei germani **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria di Caserta - Santa Maria Capua Vetere a partire dal 1866, ma non si sono riscontrate trascrizioni relative agli immobili originari di quanto oggi oggetto di pignoramento; ma nella trascrizione a loro favore relativa al testamento [redacted] e alla successione testamentaria [redacted] della loro sorella **** Omissis **** apertasi il [redacted], regolata da testamento olografo del [redacted] pubblicato con verbale del [redacted] di Arce, il [redacted], reg.to ivi il [redacted] la testatrice dichiarava che: in merito alla porzione di fabbricato rurale in Arce, riportato alla partita 345, foglio 38, particella 254 sub 1, di are 2.25, e 254 sub 2, di cui la stessa era cointestataria di diritti, in realtà la stessa non vantava nessun diritto come da atto di Divisione per [redacted]; e sulla casa riportata alla partita 1092, ad essa intestata, in realtà vantava solo diritti di usufrutto, mentre la proprietà era dei suoi tre fratelli **** Omissis ****, sempre come da atto di Divisione per [redacted], atto di cui si ribadisce non è stata rinvenuta la relativa trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 30/06/2010
[REDACTED]
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
[REDACTED]
Data: 25/06/2010
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a FROSINONE il 05/10/2021
[REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona B1 del PRG ed è sottoposto a vincolo paesaggistico (protezione dei parchi e delle riserve naturali).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Agli atti del Comune risulta depositata una richiesta per intervento di manutenzione ordinaria.

Non sono stati reperiti documenti agli atti del Comune per poter verificare la conformità dello stato dei luoghi. Dalle caratteristiche della muratura, dalla presenza di scaloni in marmo, solai con volte a vela o con travi in legno si può dedurre che il fabbricato ha origini remote.

Dal confronto della planimetria catastale ed il rilievo e dalla presenza di una zona su una parete intonacata di recente sembrerebbe che è stato chiuso un vano porta che consentiva il collegamento con altra proprietà.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
Porzione di fabbricato su due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 23. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza di solai voltati e per la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il piano terra è accessibile da due androni con vano scala in comune con altri proprietari (sub n° 16 e 17), non è presente il pavimento ma solo un massetto, la muratura è a vista, il soffitto è prevalentemente realizzato con volte a vela, in due stanze il solaio è in legno, sono presente architravi voltati e in qualche circostanza questi sono in legno. Il primo piano è privo di pavimenti e d'infissi i solai sono quasi esclusivamente con volte a padiglione, le pareti sono intonacate ed in alcune zone l'intonaco è stato realizzato di recente, sono presenti alcune lesioni nella muratura. Al primo piano si accedere da una scala nell'androne distinto con il sub 16.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 23, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 137.852,00

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Non si riscontrano immobili simili da poter utilizzare come parametro di riferimento per determinare il valore unitario d'applicare alla valutazione. A tal fine per determinare un valore si tiene del valore di mercato di un fabbricato a nuovo a cui viene applicato un coefficiente di apprezzamento per le caratteristiche del fabbricato, sia in considerazione dello stato di manutenzione sia per la non rispondenza di alcuni vani ai requisiti minimi disposti dal D.M. 05/07/1975, che per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Il coefficiente di deprezzamento applicato è 0,40, il coefficiente di apprezzamento 1,35.

Al valore complessivo si detrae una somma di € 2.500,00, per le opere da realizzare per rendere l'immobile autonomamente accessibile, somma determinata con computo metrico, inclusa delle spese tecniche determinate forfettariamente.

Valore con incremento $€ 137.875,00 * 1,35\% = € 186.100,20$

Valore con deprezzamento $€ 186.100,20 * (-0,40\%) = € 111.660,12$;

Valore finale: $€ 111.660,12 - € 2.500,00 = 109.160,12$.

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 25. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 16, attraversando la proprietà di terzi non eseguiti. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su due pareti risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere due vani porta fronteggianti murati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 25, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 32.692,00

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Non si riscontrano immobili simili da poter utilizzare come parametro di riferimento per determinare il valore unitario d'applicare alla valutazione. A tal fine per determinare un valore si tiene del valore di mercato di un fabbricato a nuovo a cui viene applicato un coefficiente di apprezzamento per le caratteristiche del fabbricato, sia in considerazione dello stato di manutenzione sia per la non rispondenza di alcuni vani ai requisiti minimi disposti dal D.M. 05/07/1975, che per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Il coefficiente di deprezzamento applicato è 0,40, il coefficiente di apprezzamento 1,35. Il coefficiente di deprezzamento applicato è 0,40, il coefficiente di apprezzamento 1,35.

Al valore complessivo si detrae una somma di € 5.000,00, per le opere da realizzare per rendere l'immobile autonomamente accessibile, somma determinata con computo metrico, inclusa delle spese tecniche determinate forfettariamente.

Valore con incremento € 32.692,00*1,35% = € 44.134,20;

Valore con deprezzamento € 44.134,20* (-0,40%) = € 26.480,52;

Valore finale: € 26.480,52 - € 5.000,00 = 21.480,52.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	125,32 mq	1.100,00 €/mq	€ 137.852,00	100,00%	€ 137.852,00
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	29,72 mq	1.100,00 €/mq	€ 32.692,00	100,00%	€ 32.692,00
				Valore di stima:	€ 170.544,00

Valore di stima: € 170.544,00

Valore finale di stima: € 130.640,64

Bene 1:

Valore con incremento € 137.875,00*1,35% = € 186.100,20

Valore con deprezzamento € 186.100,20* (-0,40%) = € 111.660,12;

Valore finale: € 111.660,12 - € 2.500,00) = € 109.160,12;

Bene 2:

Valore con incremento € 32.692,00*1,35% = € 44.134,20;

Valore con deprezzamento € 44.134,20* (-0,40%) = € 26.480,52;

Valore finale: € 26.480,52 - € 5.000,00 = € 21.480,52;

Valore finale bene 1 e 2: € 109.160,12 + € 21.480,52 = € 130.640,64.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
Porzione di fabbricato costituito da due vani al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 24. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 15. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su due pareti risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere due vani porta fronteggianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 24, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 72.512,00

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Non si riscontrano immobili simili da poter utilizzare come parametro di riferimento per determinare il valore unitario d'applicare alla valutazione. A tal fine per determinare un valore si tiene del valore di mercato di un fabbricato a nuovo a cui viene applicato un coefficiente di apprezzamento per le caratteristiche del fabbricato, sia in considerazione dello stato di manutenzione sia per la non rispondenza di alcuni vani ai requisiti minimi disposti dal D.M. 05/07/1975, che per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Il coefficiente di deprezzamento applicato è 0,40, il coefficiente di apprezzamento 1,35.. Il coefficiente di deprezzamento applicato è 0,40, il coefficiente di apprezzamento 1,35.

Al valore complessivo si detrae una somma di € 2500,00, per le opere da realizzare per rendere l'immobile autonomamente accessibile, somma determinata con computo metrico, inclusa delle spese tecniche determinate forfettariamente.

Valore con incremento € 72.512,00*1,35% = € 97.891,20;

Valore con deprezzamento € 97.891,20* (-0,40%) = € 58.734,72;

Valore finale: € 58.734,72 - € 2.500,00 = 53.734,72.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	65,92 mq	1.100,00 €/mq	€ 72.512,00	100,00%	€ 72.512,00
				Valore di stima:	€ 72.512,00

Valore di stima: € 72.512,00

Valore finale di stima: € 53.734,72

Valore con incremento € 72.512,00*1,35% = € 97.891,20;

Valore con deprezzamento € 97.891,20* (-0,40%) = € 58.734,72;

Valore finale: € 58.734,72 - € 2.500,00 = 53.734,72.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 26. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 17, attraversando la proprietà di terzi non eseguiti. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con travi in ferro, sono presenti delle travi in legno che non hanno una funzione strutturale. Su due pareti risultano zone intonacate di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere un vano porta e un vano finestra murati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 26, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 35.948,00

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Non si riscontrano immobili simili da poter utilizzare come parametro di riferimento per determinare il valore unitario d'applicare alla valutazione. A tal fine per determinare un valore si tiene del valore di mercato di un fabbricato a nuovo a cui viene applicato un coefficiente di apprezzamento per le caratteristiche del fabbricato, sia in considerazione dello stato di manutenzione sia per la non rispondenza di alcuni vani ai requisiti minimi disposti dal D.M. 05/07/1975, che per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Il coefficiente di deprezzamento applicato è 0,40, il coefficiente di apprezzamento 1,35.. Il coefficiente di deprezzamento applicato è 0,40, il coefficiente di apprezzamento 1,35.

Al valore complessivo si detrae un'importo di € 7.500,00, per le opere da realizzare per rendere l'immobile autonomamente accessibile, inclusa delle spese tecniche, somma determinata con computo metrico.

Valore con incremento € 35.948,00*1,35% = € 48.529,80;

Valore con deprezzamento € 48.529,80* (-0,40%) = € 29.117,88;

Valore finale: € 29.117,88 - € 7.500,00 = 21.617,88.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Porzione d'immobile Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	32,68 mq	1.100,00 €/mq	€ 35.948,00	100,00%	€ 35.948,00
				Valore di stima:	€ 35.948,00

Valore di stima: € 35.948,00

Valore finale di stima: € 21.617,88

Valore con incremento € 35.948,00*1,35% = € 48.529,80;

Valore con deprezzamento € 48.529,80* (-0,40%) = € 29.117,88;

Valore finale: € 29.117,88 - € 7.500,00 = 21.617,88.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 27. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 17. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su una parete risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali sembrerebbe essere un vano porta murato precedentemente e comunicante con altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 27, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.505,00
Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.
Non si riscontrano immobili simili da poter utilizzare come parametro di riferimento per determinare il valore unitario d'applicare alla valutazione. A tal fine per determinare un valore si tiene del valore di mercato di un fabbricato a nuovo a cui viene applicato un coefficiente di apprezzamento per le caratteristiche del fabbricato, sia in considerazione dello stato di manutenzione, che per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Il coefficiente di deprezzamento applicato è 0,40, il coefficiente di apprezzamento 1,35. Il coefficiente di deprezzamento applicato è 0,35, il coefficiente di apprezzamento 1,35.
Al valore complessivo si detrae una somma di € 2.500,00, per le opere da realizzare per rendere l'immobile autonomamente accessibile, somma determinata con computo metrico, inclusa delle spese tecniche determinate forfettariamente.
Valore con incremento € 32.505,00*1,35% = € 43.881,75;
Valore con deprezzamento € 43.881,75* (-0,35%) = € 28.523,14;
Valore finale: € 28.523,14 - € 2.500,00 = 26.023,14.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 5 - Porzione d'immobile Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1	29,55 mq	1.100,00 €/mq	€ 32.505,00	100,00%	€ 32.505,00
				Valore di stima:	€ 32.505,00

Valore di stima: € 32.505,00

Valore finale di stima: € 26.023,14


Valore con incremento € 32.505,00*1,35% = € 43.881,75;

Valore con deprezzamento € 43.881,75*(-0,35%) = € 28.523,14;

Valore finale: € 28.523,14 - € 2.500,00 = 26.023,14.

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.

Cassino, li 29/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.


ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - (Lotti 1-2-3-4)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Lotti 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - (Lotti 1-2-3-4)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria precedente ed elaborato planimetrico (Lotti 1-2-3-4)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visure ipocatastali (sintetiche-provenienza-pregiudizievoli) - Lotti 1-2-3-4
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione in atti (C.I.L.)_ (Lotti 1-2-3-4)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attività catastali nuovo elaborato planimetrico (Lotti 1-2-3-4)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali aggiornate (Lotto 1-2-3-4)

- ✓ N° 22 Foto - Documentazione fotografica (Lotti 1-2-3-4)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto per l'autonomia funzionale degli immobili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico
- ✓ Altri allegati - Perizia Omissis

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
Porzione di fabbricato su due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 23. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza di solai voltati e per la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il piano terra è accessibile da due androni con vano scala in comune con altri proprietari (sub n° 16 e 17), non è presente il pavimento ma solo un massetto, la muratura è a vista, il soffitto è prevalentemente realizzato con volte a vela, in due stanze il solaio è in legno, sono presente architravi voltati e in qualche circostanza questi sono in legno. Il primo piano è privo di pavimenti e d'infissi i solai sono quasi esclusivamente con volte a padiglione, le pareti sono intonacate ed in alcune zone l'intonaco è stato realizzato di recente, sono presenti alcune lesioni nella muratura. Al primo piano si accedere da una scala nell'androne distinto con il sub 16.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 23, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona B1 del PRG ed è sottoposto a vincolo paesaggistico (protezione dei parchi e delle riserve naturali).
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 25. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 16, attraversando la proprietà di terzi non eseguiti. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su due pareti risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere due vani porta fronteggianti murati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 25, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona B1 del PRG ed è sottoposto a vincolo paesaggistico (protezione dei parchi e delle riserve naturali).

Prezzo base d'asta: € 130.640,64

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
Porzione di fabbricato costituito da due vani al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 24. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 15. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su due pareti risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere due vani porta fronteggianti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 24, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona B1 del PRG ed è sottoposto a vincolo paesaggistico (protezione dei parchi e delle riserve naturali).

Prezzo base d'asta: € 53.734,72

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 26. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 17, attraversando la proprietà di terzi non eseguiti. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con travi in ferro, sono presenti delle travi in legno che non hanno una funzione strutturale. Su due pareti risultano zone intonacate di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere un vano porta e un vano finestra murati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 26, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona B1 del PRG ed è sottoposto a vincolo paesaggistico (protezione dei parchi e delle riserve naturali).

Prezzo base d'asta: € 21.617,88

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1
Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 27. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 17. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su una parete risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali sembrerebbe essere un vano porta murato precedentemente e comunicante con altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 27, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona B1 del PRG ed è sottoposto a vincolo paesaggistico (protezione dei parchi e delle riserve naturali).

Prezzo base d'asta: € 26.023,14

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.640,64

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 23, Categoria F4	Superficie	125,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile è oggetto di manutenzione, non sono presenti gli impianti, gli infissi, i pavimenti.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato su due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 23. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza di solai voltati e per la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il piano terra è accessibile da due androni con vano scala in comune con altri proprietari (sub n° 16 e 17), non è presente il pavimento ma solo un massetto, la muratura è a vista, il soffitto è prevalentemente realizzato con volte a vela, in due stanze il solaio è in legno, sono presente architravi voltati e in qualche circostanza questi sono in legno. Il primo piano è privo di pavimenti e d'infissi i solai sono quasi esclusivamente con volte a padiglione, le pareti sono intonacate ed in alcune zone l'intonaco è stato realizzato di recente, sono presenti alcune lesioni nella muratura. Al primo piano si accedere da una scala nell'androne distinto con il sub 16.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 25, Categoria F4	Superficie	29,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile è oggetto di manutenzione, non sono presenti gli impianti, gli infissi, i pavimenti.		
Descrizione:	Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 25. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 16, attraversando la proprietà di terzi non eseguiti. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su due pareti risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere due vani porta fronteggianti murati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.734,72

Bene N° 3 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 24, Categoria F4	Superficie	65,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile è oggetto di manutenzione, non sono presenti gli impianti, gli infissi, i pavimenti.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato costituito da due vani al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 24. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 15. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su due pareti risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere due vani porta fronteggianti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.617,88

Bene N° 4 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 26, Categoria F4	Superficie	32,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile è oggetto di manutenzione, non sono presenti gli impianti, gli infissi, i pavimenti.		
Descrizione:	Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 26. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 17, attraversando la proprietà di terzi non eseguiti. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con travi in ferro, sono presenti delle travi in legno che non hanno una funzione strutturale. Su due pareti risultano zone intonacate di recente e dal confronto delle planimetrie catastali, sembrerebbero essere un vano porta e un vano finestra murati.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.023,14

Bene N° 5 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Civita Farnese 44, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 254, Sub. 27, Categoria F4	Superficie	29,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile è oggetto di manutenzione, non sono presenti gli impianti, gli infissi, i pavimenti.		
Descrizione:	Vano al primo piano di un fabbricato di due piani facente parte di una struttura di maggiori dimensioni, sito ad Arce nella frazione di Isoletta distinto in NCEU al fog. 38 plla 254 sub 27. Per le caratteristiche costruttive l'immobile può considerarsi "storico" per la presenza del solaio voltato, la muratura in pietra di notevole spessore. L'immobile è oggetto d'intervento di manutenzione. Il collegamento alla stanza avviene dal vano scala, individuato catastalmente con il sub 17. La stanza è priva di pavimenti e d'infissi il solaio è con volta a padiglione. Su una parete risulta una zona intonacata di recente e dal confronto delle planimetrie catastali sembrerebbe essere un vano porta murato precedentemente e comunicante con altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Data: 25/06/2010

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**

Trascritto a FROSINONE il 05/10/2021

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FROSINONE il 30/06/2010

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Data: 25/06/2010

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**

Trascritto a FROSINONE il 05/10/2021

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

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 30/06/2010

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Data: 25/06/2010

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a FROSINONE il 05/10/2021

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 30/06/2010

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Data: 25/06/2010

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a FROSINONE il 05/10/2021
[REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CIVITA FARNESE 44, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 30/06/2010
[REDACTED]
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
[REDACTED]
Data: 25/06/2010
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a FROSINONE il 05/10/2021
[REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****