

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varriale Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	9

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	11
Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	13
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	13
Patti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	14
Parti Comuni.....	14

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	16
Stato di occupazione.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	22

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	24
Normativa urbanistica.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	25
Regolarità edilizia.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7).....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18).....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17).....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E.....	35
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.503,00</b> .....	35

---

## INCARICO

---

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Ing. Varriale Raffaele, con studio in Viale America Latina, 68 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.varrialeraffaele@gmail.com, PEC raffaele.varriale@ingpec.eu, Tel. 333 6555151, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17)

---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

Trattasi di mini appartamento ubicato a piano terra foglio 1 part.157 sub.7 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano terreno. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne.Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17 PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Trattasi di mini appartamento ubicato a piano primo foglio 1 part.157 sub.18 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano primo. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne.Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16 PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Trattasi di mini appartamento ubicato a piano primo foglio 1 part.157 sub.17 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano primo. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne. Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17)

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17 PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16 PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17  
PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16  
PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

---

**CONFINI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO  
TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---



Confinano a Nord e nord est e in parte nord ovest con part.148 a sud a sud est e a est con part.154 a ovest part.150-152-115.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17 PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Confinano a Nord e nord est e in parte nord ovest con part.148 a sud a sud est e a est con part.154 a ovest part.150-152-115.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16 PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Confinano a Nord e nord est e in parte nord ovest con part.148 a sud a sud est e a est con part.154 a ovest part.150-152-115.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	49,37 mq	1	49,37 mq	2,70 m	Terra
Giardino	60,25 mq	58,00 mq	0,18	10,44 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,81 mq</b>		

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17 PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,30 mq	50,47 mq	1	50,47 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	8,10 mq	8,36 mq	0,25	2,09 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,56 mq</b>		

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16  
PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,80 mq	53,32 mq	1	53,32 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	8,00 mq	8,78 mq	0,25	2,19 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,51 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,51 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO  
TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1971 al 23/05/1973	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 69,70,88,92,95,100,101,114,82,83, 115,116
Dal 23/05/1973 al 02/04/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 69,70,88,92,95,100,101,114,82,83, 115,116
Dal 15/07/1975 al 29/06/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 113
Dal 02/04/1976 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 69,70,88,92,95,100,101,114,82,83, 115,116
Dal 29/06/1978 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 113
Dal 12/11/1993 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 157-149,152ex114e154ex116 --151- 156ex 113 -153-155
Dal 12/11/1993 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 157, Sub. 7 Categoria A2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano Terra Interno 6 Graffato si
Dal 31/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 157, Sub. 7 Categoria A2 Rendita € 201,42 Piano Terra Interno 6 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 157, Sub. 7 Categoria A2 Rendita € 201,42

		Piano Terra Interno 6 Graffato si
--	--	--------------------------------------

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17  
PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1971 al 23/05/1973	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 69,70,88,92,95,100,101,114,82,83, 115,116
Dal 23/05/1973 al 02/04/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 69,70,88,92,95,100,101,114,82,83, 115,116
Dal 15/07/1975 al 29/06/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 113
Dal 02/04/1976 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 69,70,88,92,95,100,101,114,82,83, 115,116
Dal 29/06/1978 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 113
Dal 12/11/1993 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 157-149,152ex114e154ex116-151- 156ex 113 -153-155
Dal 12/11/1993 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 157, Sub. 18 Categoria A2 Cl.10, Cons. 2,5 vani Rendita € 167,85 Piano primo int.17 Graffato si
Dal 31/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 157, Sub. 18 Categoria A2 Cl.10, Cons. 2,5 vani Rendita € 167,85 Piano primo int.17 Graffato si
Dal 31/10/2007 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 157, Sub. 18 Categoria A2 Cl.10, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 56 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte**: 53 mq Rendita € 167,85 Piano primo int.17 Graffato si

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16  
PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1971 al 23/05/1973	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 69,70,88,92,95,100,101,114,82,83, 115,116

Dal 23/05/1973 al 02/04/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 69,70,88,92,95,100,101,114,82,83, 115,116
Dal 15/07/1975 al 29/06/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 113
Dal 02/04/1976 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 69,70,88,92,95,100,101,114,82,83, 115,116 Qualità ,
Dal 29/06/1978 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 113 Qualità ,
Dal 12/11/1993 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 157-149,152ex114e154ex116 --151- 156ex 113 -153-155 Qualità ,
Dal 12/11/1993 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 157, Sub. 17 Categoria A2 Cl.10, Cons. 2,5 vani Rendita € 167,85 Piano primo int.16 Graffato si
Dal 31/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 157, Sub. 17 Categoria A2 Cl.10, Cons. 2,5 vani Rendita € 167,85 Piano primo int.16 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 157, Sub. 17 Categoria A2 Cl.10, Cons. 2,5 vani Rendita € 167,85 Piano primo int.16 Graffato si

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	157	7		A2	10	3 vani	55 mq Totale escluse aree scoperte 49 mq	201,42 €	T	Si

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17  
PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	157	18		A2	10	2,5 vani	Totale 56 mq Totale escluse aree scoperte 53 mq	167,85 €	1	Si

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16  
PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	157	17		A2	10	2,5 vani	Totale 53 escluse aree scoperte di 50 mq	167,85 €	1	Si

**PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO  
TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

Nessuna precisazione da rilevare.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17  
PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Nessuna precisazione da rilevare.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16  
PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Nessuna precisazione da rilevare.

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

Non risultano trascrizioni di patti.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17 PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Non risultano trascrizioni di patti.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16 PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Non risultano trascrizioni di patti.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

Il mini appartamento a piano terreno presenta avere la struttura portante in C.A., le tamponature, i pavimenti, i rivestimenti dei bagni e le rifiniture esterne si trovano in buono stato conservativo. Le tubazioni dell'impianto termico sono da rifare. Non è presente ne la caldaia ne lo scaldabagno . Porte e finestre da rimettere e sistemare una persiana. Il mini appartamento è completamente da tinteggiare internamente.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17 PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Il mini appartamento a piano primo presenta avere la struttura portante in C.A., le tamponature, i pavimenti, i rivestimenti dei bagni e le rifiniture esterne dei prospetti, si trovano in buono stato conservativo. Le tubazioni dell'impianto termico sono da rifare. Non è presente ne la caldaia ne lo scaldabagno. Il mini appartamento è completamente da tinteggiare internamente. L'anta di una finestra presenta avere un vetro rotto.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16 PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Il mini appartamento a piano primo presenta avere la struttura portante in C.A., le tamponature, i pavimenti, i rivestimenti dei bagni e le rifiniture esterne dei prospetti, si trovano in buono stato conservativo. Le tubazioni dell'impianto termico sono da rifare. Non è presente ne la caldaia ne lo scaldabagno . Il mini appartamento è completamente da tinteggiare internamente. Balcone esterno da pavimentare.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

Vani scale condominiali aperti,corte esterna fabbricato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17  
PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Vani scale condominiali aperti,corte esterna fabbricato.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16  
PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Vani scale condominiali aperti,corte esterna fabbricato.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO  
TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

Sul bene Catasto Terreni Fg. 1, Part. 157 costituito dalle part.-149,part. 152 ex part. 114 e part.154 ex part. 116 --part. 151- part. 156 ex part.113 - part. 153- part. 155, risulta dal 02/04/1976 contratto di affrancazione usi civici .....con Comune di Torre Cajetani. (foglio n°1 part.82-83-69-70-88-92-95-100-101-114-115-116). ..... Fiuggi proprietà 1/1, eccezion fatta per la particella 113 del foglio n°1 (che soppressa genera la 151 e la 150 che originano parte della 157), non risulta dall'esame delle visure l'affrancazione. Quindi ne scaturisce che la part.157 foglio 1 risulta come Livellario 1/1 ..... Fiuggi e Comune di Torre Cajetani diritto del Concedente.Lo stesso vale per quanto sopra costruito ossia, catasto fabbricati immobile foglio 1 part.157 sub.7.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17  
PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Sul bene Catasto Terreni Fg. 1, Part. 157 costituito dalle part.-149,part. 152 ex part. 114 e part.154 ex part. 116 --part. 151- part. 156 ex part.113 - part. 153- part. 155, risulta dal 02/04/1976 contratto di affrancazione usi civici .....con Comune di Torre Cajetani. (foglio n°1 part.82-83-69-70-88-92-95-100-101-114-115-116). ..... Fiuggi proprietà 1/1, eccezion fatta per la particella 113 del foglio n°1 (che soppressa genera la 151 e la 150 che originano parte della 157), non risulta dall'esame delle visure l'affrancazione. Quindi ne scaturisce che la part.157 foglio 1 risulta come Livellario 1/1 ..... Fiuggi e Comune di Torre Cajetani diritto del Concedente.Lo stesso vale per quanto sopra costruito ossia, catasto fabbricati immobile foglio 1 part.157 sub.18.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16  
PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Sul bene Catasto Terreni Fg. 1, Part. 157 costituito dalle part.-149,part. 152 ex part. 114 e part.154 ex part. 116 --part. 151- part. 156 ex part.113 - part. 153- part. 155, risulta dal 02/04/1976 contratto di affrancazione usi civici .....con Comune di Torre Cajetani. (foglio n°1 part.82-83-69-70-88-92-95-100-101-114-115-116). ..... Fiuggi proprietà 1/1, eccezion fatta per la particella 113 del foglio n°1 (che soppressa genera la 151 e la 150 che originano parte della 157), non risulta dall'esame delle visure l'affrancazione. Quindi ne scaturisce che la part.157 foglio 1 risulta come Livellario 1/1 ..... Fiuggi e Comune di Torre Cajetani diritto del Concedente.Lo stesso vale per quanto

sopra costruito ossia, catasto fabbricati immobile foglio 1 part.157 sub.17.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

Struttura intelaiata in C.a. costituita da travi e pilastri per numero di quattro piani totali di cui uno interrato, un piano copertura , un piano terreno e un piano primo.

Solaio latero-cementizi. Altezza interna utile 2.70 m .Scale esterne in C.a.pavimentate in cotto. Manto di copertura in tegole. Pavimentazione interna in cotto e ceramica nel bagno.Dotata di giardino esclusivo esterno separato dagli altri giardini da rete di recinzione in parte rovinata.Impianto termico da rifare, mancano i termosifoni, la caldaia e lo scaldabagno.Dotato di persiane in legno di cui n°1 da sistemare. Porte e finestre da rimettere. L'intero immobile presenta all'esterno un area condominiale carrabile sulla quale parcheggiare .

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17 PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Struttura intelaiata in C.a. costituita da travi e pilastri per numero di quattro piani totali di cui uno interrato, un piano copertura , un piano terreno e un piano primo.

Solaio latero-cementizi. Altezza interna utile 2.70 m .Scale esterne in C.a.pavimentate in cotto. Manto di copertura in tegole. Pavimentazione interna in cotto e ceramica nel bagno.Impianto termico da rifare, mancano i termosifoni, la caldaia e lo scaldabagno. Infissi in legno, dotato di persiane sempre in legno. C'è da sostituire il vetro di una porta finestra e sistemare una persiana. L'intero immobile presenta all'esterno un area condominiale carrabile sulla quale parcheggiare .

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16 PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Struttura intelaiata in C.a. costituita da travi e pilastri per numero di quattro piani totali di cui uno interrato, un piano copertura , un piano terreno e un piano primo.

Solaio latero-cementizi. Altezza interna utile 2.70 m .Scale esterne in C.a.pavimentate in cotto. Manto di copertura in tegole. Pavimentazione interna in cotto e ceramica nel bagno.Impianto termico da rifare, mancano i termosifoni, la caldaia e lo scaldabagno. Infissi in legno, dotato di persiane sempre in legno. L'intero immobile presenta all'esterno un area condominiale carrabile sulla quale parcheggiare .

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17  
PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16  
PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO  
TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>05/02/1971</b> al <b>23/05/1973</b>	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Pelloni notaio in Velletri	05/02/1971	12980	9626
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Velletri	23/02/1974	742	174		
Dal <b>23/05/1973</b> al <b>02/04/1976</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.Mario Pulcini notaio	23/05/1973	66276	24216
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	25/05/1973	4956	4409		

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>02/04/1976</b> al <b>10/11/2007</b>	**** Omissis ****	<b>contratto di affrancazione usi civici</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Segretario comunale sede di Torre Cajetani	02/04/1976	46	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registri immobiliari di Frosinone	13/05/1976	6964	6336
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Frosinone	13/05/1976	2803	789
Dal <b>29/06/1978</b> al <b>10/11/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Donato Pastorino coadiutore temporaneo Notaio Leonello Anderlini	29/06/1978	5541	2557
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			20/07/1978	9168	8301
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>10/11/2007</b> al <b>09/12/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto trasferimento immobili tribunale di Frosinone</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/10/2007	2429	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/11/2007	30583	18313
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17  
PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1971 al 23/05/1973	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Pelloni Notaio in Velletri	05/02/1971	12980	9626
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Velletri	23/02/1971	742	174
Dal 23/05/1973 al 02/04/1976	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.Mario Pulcini Notaio	23/05/1973	66276	24216
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			25/05/1973	4956	4409
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/04/1976 al 10/11/2007	**** Omissis ****	<b>contratto di affrancazione usi civici</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Segretario comunale sede Torre Cajetani	02/04/1976	46	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Registri Immobiliari di Frosinone	13/05/1976	6964	6336
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Frosinone	13/05/1976	2803	789
Dal 29/06/1978 al 10/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Donato Pastorino coadiutore temporaneo Notaio Leonello Anderlini	29/06/1978	5541	2557
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			20/07/1978	9168	8301
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/11/2007 al 09/12/2023	**** Omissis ****	<b>Decreto trasferimento immobili tribunale di Frosinone</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/10/2007	2429	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/11/2007	30583	18313
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16 PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1971 al 23/05/1973	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Pelloni notaio in Velletri	05/02/1971	12980	9626
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Velletri	23/02/1971	742	174
Dal 23/05/1973 al 02/04/1976	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.Mario Pulcini notaio	23/05/1973	66276	24216
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			25/05/1973	4956	4409
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 02/04/1976 al 10/11/2007	**** Omissis ****	<b>contratto di affrancazione usi civici</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Segretario comunale sede di Torre Cajetani	02/04/1976			46	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Registri immobiliari di Frosinone	13/05/1976			6964	6336
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Frosinone	13/05/1976			2803	789
Dal 29/06/1978 al 10/11/2007	**** Omissis ****			<b>Atto di Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Donato Pastorino coadiutore temporaneo Notaio Leonello Anderlini	29/06/1978	5541	2557
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			20/07/1978	9168	8301
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>10/11/2007</b> al <b>09/12/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto trasferimento immobili tribunale di Frosinone</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/10/2007	2429	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/11/2007	30583	18313
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 25/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 07/10/2008  
Reg. gen. 21934 - Reg. part. 3890  
Importo: € 306.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: de Camillo Maria Ivana Pasqualina  
Data: 03/10/2008  
N° repertorio: 26828  
N° raccolta: 8909

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 28/03/2011  
Reg. gen. 6120 - Reg. part. 4487  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 12/12/2022  
Reg. gen. 22547 - Reg. part. 17974  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17 PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 25/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 07/10/2008  
Reg. gen. 21934 - Reg. part. 3890  
Importo: € 306.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: de Camillo Maria Ivana Pasqualina  
Data: 03/10/2008  
N° repertorio: 26828  
N° raccolta: 8909

### ***Trascrizioni***

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 28/03/2011  
Reg. gen. 6120 - Reg. part. 4487  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 12/12/2022  
Reg. gen. 22547 - Reg. part. 17974  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16 PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 25/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 07/10/2008  
Reg. gen. 21934 - Reg. part. 3890  
Importo: € 306.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: de Camillo Maria Ivana Pasqualina  
Data: 03/10/2008  
N° repertorio: 26828  
N° raccolta: 8909

#### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 28/03/2011  
Reg. gen. 6120 - Reg. part. 4487  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 12/12/2022  
Reg. gen. 22547 - Reg. part. 17974  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

Nel Comune di Torre Cajetani vige il Programma di fabbricazione. L' unità immobiliare foglio n°1 part.157 sub 7, ricade in zona C residenziali di espansione, destinate prevalentemente alla residenza, vedi allegato n° 37 - Stralcio Programma di Fabbricazione art.76 zone residenziali Zona C.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17 PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Nel Comune di Torre Cajetani vige il Programma di fabbricazione. L' unità immobiliare foglio n°1 part.157 sub 18, ricade in zona C residenziali di espansione, destinate prevalentemente alla residenza, vedi allegato n° 37 - Stralcio Programma di Fabbricazione art.76 zone residenziali Zona C.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16 PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Nel Comune di Torre Cajetani vige il Programma di fabbricazione. L' unità immobiliare foglio n°1 part.157 sub 17, ricade in zona C residenziali di espansione, destinate prevalentemente alla residenza, vedi allegato n° 37 - Stralcio Programma di Fabbricazione art.76 zone residenziali Zona C.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

Il comune cita quanto riportato:

a seguito della approvazione della lottizzazione di cui sopra, furono rilasciati tre concessioni edilizie nel corso degli anni e in particolare la C.E. 11 del 1984, C.E. n° 02 del 1986, la C.E. 01 del 1990.

Purtroppo vista la mancanza di un archivio storico organico e di registri chiari ed univoci, non è stato possibile reperire le pratiche sopra citate che risultano mancanti nei rispettivi faldoni.

Il Comune scrive anche che (vedi allegato n°25):

per la Concessione edilizia n°1 rilasciata in data 03.05.1990 e delibera del consiglio Comunale n°11 del 10.04.1993 in cui veniva approvata detta variante approvata dalla SCAEL di Frosinone nella seduta dell'8 luglio 1993 col n.5656.

Inoltre il comune scrive anche che (vedi allegato n°26) : da successive ricerche presso l'archivio storico comunale è stata rinvenuta la C.E. 1 del 1990 di cui si allegano le scansioni della C.E. e dell'elaborato grafico. La tavola (vedi allegato n°28) trasmessa dal Comune è priva di firme e timbri comunali. Il sottoscritto CTU effettua una complessa ricerca data la situazione, reperendo un deposito ufficiale del 29.06.1985 presso Genio Civile di Frosinone fascicolo pos. 1471- ..... S.R.L. - progetto anno 1985 (vedi allegato n° 29 reperito dopo lunghe ricerche manuali all'interno degli archivi cartacei in quanto privo di numero di autorizzazione sismica).

Mettendo a confronto gli elaborati della tavola trasmessa dal Comune e quella delle tavole reperite come deposito dell'autorizzazione sismica e confrontandole con lo stato di fatto l'appartamento catalogato in catasto foglio 1 part.157 sub.7, risultana corrispondente allo stato di fatto, e alla planimetria catastale, depositata in data 24/12/1993 (eccezion fatta per piccole difformità interne che si evincono esclusivamente nella vecchia autorizzazione). Tuttavia, il fabbricato presenta avere un piano interrato/seminterrato con destinazione d'uso a garage, che non è riportato nelle tavole progettuali reperite del genio civile (allegato n° 29) e neanche

nell'unica tavola n°3 trasmessa dal comune (allegato n°28), ma solo nella delibera di giunta comunale (vedi allegato 38 delibera 11-93).

Di conseguenza dall'analisi degli elaborati grafici, si può dedurre che pur non avendo la copia completa dell'ultima concessione edilizia approvata, l'unità immobiliare sub.7 foglio 1 part.157 essendo posizionata a piano terreno e non avendo pertinenze al piano interrato/seminterrato a destinazione d'uso garage, è conforme all'ultima autorizzazione. Relativamente agli impianti il costo stimato per impianto bagno, tubi dei termosifoni, termosifoni e caldaia e di circa 7000,00 €. Impianto elettrico circa 3000,00 €.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17 PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Il comune cita quanto riportato:

a seguito della approvazione della lottizzazione di cui sopra, furono rilasciati tre concessioni edilizie nel corso degli anni e in particolare la C.E. 11 del 1984, C.E. n° 02 del 1986, la C.E. 01 del 1990.

Purtroppo vista la mancanza di un archivio storico organico e di registri chiari ed univoci, non è stato possibile reperire le pratiche sopra citate che risultano mancanti nei rispettivi faldoni.

Il Comune scrive anche che (vedi allegato n°25):

per la Concessione edilizia n°1 rilasciata in data 03.05.1990 e delibera del consiglio Comunale n°11 del 10.04.1993 in cui veniva approvata detta variante approvata dalla SCAEL di Frosinone nella seduta dell'8 luglio 1993 col n.5656.

Inoltre il comune scrive anche che (vedi allegato n°26) : da successive ricerche presso l'archivio storico comunale è stata rinvenuta la C.E. 1 del 1990 di cui si allegano le scansioni della C.E. e dell'elaborato grafico. La tavola (vedi allegato n°28) trasmessa dal Comune è priva di firme e timbri comunali. Il sottoscritto CTU effettua una complessa ricerca data la situazione, reperendo un deposito ufficiale del 29.06.1985 presso Genio Civile di Frosinone fascicolo pos. 1471- ..... S.R.L. - progetto anno 1985 (vedi allegato n° 29 reperito dopo lunghe ricerche manuali all'interno degli archivi cartacei in quanto privo di numero di autorizzazione sismica).

Mettendo a confronto gli elaborati della tavola trasmessa dal Comune e quella delle tavole reperite come deposito dell'autorizzazione sismica e confrontandole con lo stato di fatto l'appartamento catalogato in catasto foglio 1 part.157 sub.18, risulta corrispondente allo stato di fatto, e alla planimetria catastale, depositata in data 24/12/1993 (eccezion fatta per piccole difformità interne che si evincono esclusivamente nella vecchia autorizzazione). Tuttavia, il fabbricato presenta avere un piano interrato/seminterrato con destinazione d'uso a garage, che non è riportato nelle tavole progettuali reperite del genio civile (allegato n° 29) e neanche nell'unica tavola n°3 trasmessa dal comune (allegato n°28), ma solo nella delibera di giunta comunale (vedi allegato 38 delibera 11-93).

Di conseguenza dall'analisi degli elaborati grafici, si può dedurre che pur non avendo la copia completa dell'ultima concessione edilizia approvata, l'unità immobiliare sub.18 foglio 1 part.157 essendo posizionata a piano primo e non avendo pertinenze al piano interrato/seminterrato a destinazione d'uso garage, è conforme all'ultima autorizzazione. Relativamente agli impianti il costo stimato per impianto bagno, tubi dei termosifoni, termosifoni e caldaia e di circa 7000,00 €. Impianto elettrico circa 3000,00 €.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16  
PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Il comune cita quanto riportato:

a seguito della approvazione della lottizzazione di cui sopra, furono rilasciati tre concessioni edilizie nel corso degli anni e in particolare la C.E. 11 del 1984, C.E. n° 02 del 1986, la C.E. 01 del 1990.

Purtroppo vista la mancanza di un archivio storico organico e di registri chiari ed univoci, non è stato possibile reperire le pratiche sopra citate che risultano mancanti nei rispettivi faldoni.

Il Comune scrive anche che (vedi allegato n°25):

per la Concessione edilizia n°1 rilasciata in data 03.05.1990 e delibera del consiglio Comunale n°11 del 10.04.1993 in cui veniva approvata detta variante approvata dalla SCAEL di Frosinone nella seduta dell'8 luglio 1993 col n.5656.

Inoltre il comune scrive anche che (vedi allegato n°26) : da successive ricerche presso l'archivio storico comunale è stata rinvenuta la C.E. 1 del 1990 di cui si allegano le scansioni della C.E. e dell'elaborato grafico. La tavola (vedi allegato n°28) trasmessa dal Comune è priva di firme e timbri comunali. Il sottoscritto CTU effettua una complessa ricerca data la situazione, reperendo un deposito ufficiale del 29.06.1985 presso Genio Civile di Frosinone fascicolo pos. 1471- ..... S.R.L. - progetto anno 1985 (vedi allegato n° 29 reperito dopo lunghe ricerche manuali all'interno degli archivi cartacei in quanto privo di numero di autorizzazione sismica).

Mettendo a confronto gli elaborati della tavola trasmessa dal Comune e quella delle tavole reperite come deposito dell'autorizzazione sismica e confrontandole con lo stato di fatto l'appartamento catalogato in catasto foglio 1 part.157 sub.17, risulta corrispondente allo stato di fatto, e alla planimetria catastale, depositata in data 24/12/1993 (eccezion fatta per piccole difformità interne che si evincono esclusivamente nella vecchia autorizzazione). Tuttavia, il fabbricato presenta avere un piano interrato/seminterrato con destinazione d'uso a garage, che non è riportato nelle tavole progettuali reperite del genio civile (allegato n° 29) e neanche nell'unica tavola n°3 trasmessa dal comune (allegato n°28), ma solo nella delibera di giunta comunale (vedi allegato 38 delibera 11-93).

Di conseguenza dall'analisi degli elaborati grafici, si può dedurre che pur non avendo la copia completa dell'ultima concessione edilizia approvata, l'unità immobiliare sub.17 foglio 1 part.157 essendo posizionata a piano primo e non avendo pertinenza al piano interrato/seminterrato a destinazione d'uso garage, è conforme all'ultima autorizzazione. Relativamente agli impianti il costo stimato per impianto bagno, tubi dei termosifoni, termosifoni e caldaia e di circa 7000,00 €. Impianto elettrico circa 3000,00 €.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 6 PIANO  
TERRA (FOGLIO 1 PART.157 SUB.7)**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT 17  
PIANO 1 (FOGLIO 1 PART.157 SUB.18)**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE CAJETANI (FR) - VIA CESE FRASCOSE INT. 16  
PIANO 1 ( FOGLIO 1 PART.157 SUB.17)**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascose int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7)

Trattasi di mini appartamento ubicato a piano terra foglio 1 part.157 sub.7 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano terreno. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne. Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 157, Sub. 7, Categoria A2, Graffato Si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.924,00

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano terra, foglio 1 part.157 sub.7, è stata effettuata sulla

base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18)

Trattasi di mini appartamento ubicato a piano primo foglio 1 part.157 sub.18 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano primo. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne. Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1 , Part. 157, Sub. 18, Categoria A2, Graffato Si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.024,00

La stima dell' unità immobiliare ubicata a piano primo, foglio 1 part.157 sub.18, è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento dall'autostrada, la lontananza dal paese, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia dei tempi utilizzata ai fini del contenimento energetico.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17)

Trattasi di mini appartamento ubicato a piano primo foglio 1 part.157 sub.17 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano primo. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne. Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 157, Sub. 17, Categoria A2, Graffato Si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 22.204,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7)	59,81 mq	400,00 €/mq	€ 23.924,00	100,00%	€ 23.924,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Torre Cajetani (FR) -	52,56 mq	400,00 €/mq	€ 21.024,00	100,00%	€ 21.024,00

Via Cese Frascese int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18)					
<b>Bene N° 3 -</b> Appartamento Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascese int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17)	55,51 mq	400,00 €/mq	€ 22.204,00	100,00%	€ 22.204,00
				Valore di stima:	€ 67.152,00

Valore di stima: € 67.152,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Impianto elettrico bene 1	3000,00	€
impianto bagno, tubi dei termosifoni, termosifoni e caldaia bene 1	7000,00	€
porte interne bene 1	500,00	€
finestre bene 1	950,00	€
tinteggiature interne bene 1	600,00	€
impianto elettrico bene 2	3000,00	€
Impianto bagno, tubi termosifoni termosifoni e caldaia bene 2	7000,00	€
tinteggiature interne bene 2	600,00	€
riparazione vetro bene 2	100,00	€
impianto elettrico bene 3	3000,00	€
impianto bagno tubi termosifoni, termosifoni e caldaia bene 3	7000,00	€
tinteggiature bene 3	600,00	€
pavimentazione balcone bene 3	160,00	€
AFFRANCAZIONE terreno Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce) = (1,95 € x 15) + ( 5 x 1,95) = 39 € "part113 bene 1-2-3"	39,00	€
atto di Affrancazione terreno: Imposte 1100,00 € compenso notaio 1000,00 € "part113 bene 1-2-3"	2100,00	€

**Valore finale di stima: € 31.503,00**

La stima degli immobili in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, la vicinanza ai fabbricati limitrofi.

CANONE ENFITEUTICO

Ce (€) = RD (€) x 1,80 x ISTAT = 0,65 € x 1,80 x 1,664 = 1,95 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 15/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Varriale Raffaele

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Notarile notaio pelloni g. 12980 - 1971
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto notarile nota di trascrizione 4409 -1973
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di affrancazione - 1976
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto notarile nota di trascrizione 008301-1978-T-FR
- ✓ N° 5 Altri allegati - Decreto Trasferimento Immobili Trib.Fr 10-11-2007
- ✓ N° 6 Altri allegati - Mappa catastale f.1part.157
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale f.1 part.157 sub.7
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria catastale f.1 part.157 sub.17
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria catastale f.1 part.157 sub.18
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visura terreno foglio 1 part.157
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visura foglio 1 part.154 ex 116
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visura foglio n°1 part.152 ex 114
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visura foglio n°1 part. 113 genera 150-151
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visura part.100 foglio n°1 (esce dal terminale quando richiedo la foglio 1 part.100 )
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visura foglio n°1 part.88
- ✓ N° 16 Altri allegati - Visura foglio n°1 part.89-90-96-113
- ✓ N° 17 Altri allegati - Visura foglio n°1 152 deriva da 114 ex 69-70-82-83-92-95-101-115
- ✓ N° 18 Altri allegati - Visura foglio n°1 part.151 ex 113 origina la 157
- ✓ N° 19 Altri allegati - Visura foglio n°1 part.153
- ✓ N° 20 Altri allegati - Visura foglio 1 part.157 sub.7

- ✓ N° 21 Altri allegati - Visura terreno terreno foglio 1 part.156 soppressa
- ✓ N° 22 Altri allegati - Visura foglio 1 part.157 sub.17
- ✓ N° 23 Altri allegati - Visura foglio 1 part.157 sub.18
- ✓ N° 24 Google maps
- ✓ N° 25 Altri allegati - Primo RISCONTRO ACCESSO
- ✓ N° 26 Altri allegati - Secondo RISCONTRO
- ✓ N° 27 Altri allegati - Concessione edilizia.....
- ✓ N° 28 Altri allegati - Tavola trasmessa dal comune Torre Cajetani progetto residenziale la .....
- ✓ N° 29 Altri allegati - Progetto deposito genio civile 29.06.1985 fascicolo pos. 1471
- ✓ N° 30 Altri allegati - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 31 Altri allegati - Verbale operazioni peritali n°1 del 31-03-2023 e verbale n°2 del 11-04-2023
- ✓ N° 32 Altri allegati - Verbale operazioni peritali n°3 del 25.10.2023
- ✓ N° 33 Altri allegati - Ispezione ipotexcaria f.1 part.157 sub 7
- ✓ N° 34 Altri allegati - Ispezione ipotexcaria f.1 part.157 sub 17
- ✓ N° 35 Altri allegati - Ispezione ipotexcaria f.1 part.157 sub 18
- ✓ N° 36 Altri allegati - Tav.n°6 Programma di fabbricazione comune di Torre Cajetani zona C espansione
- ✓ N° 37 Altri allegati - Stralcio Programma di Fabbricazione
- ✓ N° 38 Altri allegati - DELIBERA 11-93



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascese int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7)  
Trattasi di mini appartamento ubicato a piano terra foglio 1 part.157 sub.7 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano terreno. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne.Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 157, Sub. 7, Categoria A2, Graffato Si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Comune di Torre Cajetani vige il Programma di fabbricazione. L' unità immobiliare foglio n°1 part.157 sub 7, ricade in zona C residenziali di espansione, destinate prevalentemente alla residenza, vedi allegato n° 37 - Stralcio Programma di Fabbricazione art.76 zone residenziali Zona C.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascese int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18)  
Trattasi di mini appartamento ubicato a piano primo foglio 1 part.157 sub.18 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano primo. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne.Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre. Identificato al catasto Fabbricati - Fg.1 , Part. 157, Sub. 18, Categoria A2, Graffato Si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Comune di Torre Cajetani vige il Programma di fabbricazione. L' unità immobiliare foglio n°1 part.157 sub 18, ricade in zona C residenziali di espansione, destinate prevalentemente alla residenza, vedi allegato n° 37 - Stralcio Programma di Fabbricazione art.76 zone residenziali Zona C.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascese int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17)  
Trattasi di mini appartamento ubicato a piano primo foglio 1 part.157 sub.17 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano primo. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne.Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 157, Sub. 17, Categoria A2, Graffato Si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Comune di Torre Cajetani vige il Programma di fabbricazione. L' unità immobiliare foglio n°1 part.157 sub 17, ricade in zona C residenziali di espansione, destinate

prevalentemente alla residenza, vedi allegato n° 37 - Stralcio Programma di Fabbricazione art.76 zone residenziali Zona C.

**Prezzo base d'asta: € 31.503,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.503,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 6 piano terra (foglio 1 part.157 sub.7)		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto del livellario	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 157, Sub. 7, Categoria A2, Graffato Si	<b>Superficie</b>	59,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il mini appartamento a piano terreno presenta avere la struttura portante in C.A., le tamponature, i pavimenti, i rivestimenti dei bagni e le rifiniture esterne si trovano in buono stato conservativo. Le tubazioni dell'impianto termico sono da rifare. Non è presente ne la caldaia ne lo scaldabagno . Porte e finestre da rimettere e sistemare una persiana. Il mini appartamento è completamente da tinteggiare internamente.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di mini appartamento ubicato a piano terra foglio 1 part.157 sub.7 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano terreno. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne.Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascole int 17 piano 1 (foglio 1 part.157 sub.18)		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto del livellario	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1 , Part. 157, Sub. 18, Categoria A2, Graffato Si	<b>Superficie</b>	52,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il mini appartamento a piano primo presenta avere la struttura portante in C.A., le tamponature, i pavimenti, i rivestimenti dei bagni e le rifiniture esterne dei prospetti, si trovano in buono stato conservativo. Le tubazioni dell'impianto termico sono da rifare. Non è presente ne la caldaia ne lo scaldabagno. Il mini appartamento è completamente da tinteggiare internamente. L'anta di una finestra presenta avere un vetro rotto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di mini appartamento ubicato a piano primo foglio 1 part.157 sub.18 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano primo. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne.Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torre Cajetani (FR) - Via Cese Frascese int. 16 piano 1 ( foglio 1 part.157 sub.17)		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto del livellario	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 157, Sub. 17, Categoria A2, Graffato Si	<b>Superficie</b>	55,51 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il mini appartamento a piano primo presenta avere la struttura portante in C.A., le tamponature, i pavimenti, i rivestimenti dei bagni e le rifiniture esterne dei prospetti, si trovano in buono stato conservativo. Le tubazioni dell'impianto termico sono da rifare. Non è presente ne la caldaia ne lo scaldabagno . Il mini appartamento è completamente da tinteggiare internamente. Balcone esterno da pavimentare.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di mini appartamento ubicato a piano primo foglio 1 part.157 sub.17 composto da soggiorno pranzo angolo cottura, disimpegno ingresso, bagno e camera da letto, facente parte di un complesso immobiliare distaccato dal centro storico del comune di Torre Cajetani, uno ubicato a piano primo. Nelle vicinanze non ci sono negozi. Il complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra, più il piano sottotetto e un piano interrato dove sono ospitati i garage. L'accesso ai singoli mini appartamenti avviene delle scale esterne.Struttura portante in C.A, rifinitura esterna in cortina, copertura a falde con finitura in tegole in cui, sono stati lasciati dei fori per apertura delle finestre.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		