
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 06/10/2022, il sottoscritto Geom. Chiappini Massimiliano, con studio in Viale Tevere, 46 - 03100 - Frosinone (FR), email massimiliano.chiappini@alice.it, PEC massimiliano.chiappini@geopec.it, Tel. 0775 962952, Fax 0775 962952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Pantane n° 15, piano T-1

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato per civile abitazione in Arnara (Fr), Via Pantane n° 15, distinto al N.C.E.U. al Fg. 9 particella 197.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Pantane n° 15, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A seguito della verifica della documentazione in atti, si è potuto accertare che è presente la "Certificazione Notarile" redatta ai sensi dell'art. ex 567 c.p.c.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto al debitore esecutato, per la quota di 1/2 per successione dalla propria nonna **** Omissis **** n° 1117 volume 9990 del 02.08.2010, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Frosinone registro generale n° 22377 registro particolare n° 15285 del 10.11.2010.

La restante quota di 1/2 è pervenuta per successione testamentaria del proprio nonno **** Omissis **** n° 449 volume 9990 del 06.04.2018, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Frosinone registro generale n° 12189 registro particolare n° 9189 del 23.07.2018.

CONFINI

A seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e dopo le necessarie verifiche catastali, si è potuto accertare che, l'immobile in oggetto confina:

A NORD con il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Arnara **** Omissis ****.

A SUD in parte con la strada pubblica Via Pantane ed in parte con il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Arnara **** Omissis ****.

A EST con la strada pubblica Via Pantane.

A OVEST con il fabbricato per civile abitazione distinto al N.C.E.U. del Comune di Arnara **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	T
Cantina	15,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,70 m	T
Portico	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	2,70 m	T
Legnaia seminterrata (lato strada)	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,50 m	T
Abitazione	50,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,80 m	1
Corte-giardino	370,00 mq	370,00 mq	0,10	37,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				198,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,55 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1993 al 11/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 197 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 238,60 Piano T-1
Dal 11/08/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 197 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 238,60 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 11/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 197 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 181 mq Rendita € 238,60 Piano T-1

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, i titolari catastali NON CORRISPONDONO ai titolari reali.

In particolare non risulta agli atti dell'Agenzia del Territorio la voltura catastale relativa alla dichiarazione di successione testamentaria **** Omissis **** con la quale è pervenuto al debitore esecutato la restante quota di 1/2 dell'immobile oggetto di perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	197			A3	1	5,5	181 mq	238,6 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



A seguito delle verifiche catastali svolte e dopo un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si è potuto accertare che, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risultante agli atti dell'Agenzia del Territorio.

In particolare, risulta parzialmente tamponato il portico antistante l'ingresso, risulta la realizzazione di un vano bagno nella zona di ingresso-disimpegno al piano terra e la realizzazione di un piccolo vano seminterrato (verso strada) adibito a legnaia, si è potuto accertare altresì la realizzazione di porzioni di tramezzatura all'interno delle stanze da letto poste al piano primo per la creazione di cabine armadio.

Non si procederà ad alcuna variazione catastale, in quanto è preliminarmente necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate o al ripristino.

PRECISAZIONI

Relativamente alle servitù, si ritiene opportuno evidenziare che, nel corso del sopralluogo si è potuto accertare che una piccola porzione sul lato sud-ovest della corte di pertinenza del fabbricato posta comunque al di fuori della recinzione, è gravata da servitù di passaggio carrabile per l'accesso al limitrofo fabbricato particella 767 di proprietà di terzi.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si è potuto accertare una netta differenza tra lo stato conservativo interno ed esterno dell'immobile.

In particolare l'interno risulta in buono stato conservativo, mentre la parte esterna risulta in uno stato mediocre, si è potuto accertare infatti che, l'originaria struttura risalente per caratteristiche agli anni '60, è priva di qualsiasi opera di finitura (cfr. documentazione fotografica allegata).

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non ha parti comuni in quanto trattasi di un fabbricato unifamiliare indipendente, con accesso direttamente dalla strada pubblica Via Pantane.

Si ritiene opportuno evidenziare però che, nel corso del sopralluogo si è potuto accertare che una piccola porzione sul lato sud-ovest della corte di pertinenza del fabbricato posta comunque al di fuori della recinzione, è gravata da servitù di passaggio carrabile per l'accesso al limitrofo fabbricato particella 767 di proprietà di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito di un sopralluogo presso l'immobile dopo le necessarie verifiche catastali ed urbanistiche, si è potuto accertare che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva **NON RISULTA GRAVATO** da alcun censo, livello o uso civico (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica).

Relativamente alle servitù, nel corso del sopralluogo si è potuto accertare che, una piccola porzione sul lato



sud-ovest della corte di pertinenza del fabbricato posta comunque al di fuori della recinzione, è gravata da servitù di passaggio carrabile per l'accesso al limitrofo fabbricato particella 767 di proprietà di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è costituito da un fabbricato unifamiliare edificato su di un terreno posto in zona periferica-agricola del comune di Arnara, detto lotto in lieve declivio verso ovest ha una superficie di circa mq 500, completamente recintato, in parte pavimentato ed in parte a terreno naturale, allo stesso si accede direttamente dalla strada pubblica Via Pantane.

Il fabbricato a duplice elevazione, ha struttura portante in muratura e copertura del tipo a doppia falda inclinata con sovrastanti tegole in laterizio del tipo marsigliesi, le facciate esterne sono prive di qualsiasi opera di finitura.

Lo stesso risulta così composto: al piano terra è presente un piccolo portico antistante l'ingresso, un disimpegno, una cucina con annesso piccolo vano salotto ottenuto dalla tamponatura di parte del portico esistente, un soggiorno ed un bagno, per una superficie utile di circa mq 60, è presente inoltre un vano cantina adibito anche a centrale termica e lavatoio avente una superficie utile di circa mq 15.

Di pertinenza sempre al piano terra è presente un vano seminterrato (verso strada) adibito a legnaia.

Per mezzo di una scala interna si raggiunge il piano primo, dove è presente un disimpegno, due stanze da letto ed un bagno, il tutto per una superficie utile di circa mq 50.

Circa le caratteristiche di finitura, si hanno intonaci alle pareti con sovrastanti tinteggiature o carta da parati, pavimenti in laminato nei vari ambienti ad eccezione dei bagni dove sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in pvc e persiane o inferriate, il portone d'ingresso è del tipo blindato, mentre le porte interne sono in legno.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a pellet con terminali costituiti da termosifoni in alluminio, è presente inoltre un pannello per la produzione di acqua calda (attualmente non funzionante), l'immobile è dotato di utenza elettrica, mentre come dichiarato dal debitore esecutato, è privo di utenza autonoma di acqua potabile e risulta allacciato al fabbricato adiacente di proprietà del padre, gli scarichi delle acque reflue confluiscono in una fossa a tenuta a svuotamento periodico.

Quanto fin qui relazionato può essere desunto altresì dalla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è occupato dal debitore esecutato e destinato ad abitazione di residenza per se e la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1968 al 02/08/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/12/1968	104	207
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	03/12/1968	10168	8968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	03/12/1968	104	207
Dal 02/08/2010 al 04/06/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	10/11/2010	22377	15285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	02/08/2010	1117	9990
Dal 06/04/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/04/2018	449	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Frosinone	23/07/2018	12189	9189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	06/04/2018	449	9990

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.

L'immobile oggetto della presente procedura risulta intestato al debitore esecutato in virtù della **** Omissis **** con la quale è pervenuta la quota di 1/2 e della **** Omissis **** con la quale è pervenuta la restante quota di 1/2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 30/09/2011
Reg. gen. 18770 - Reg. part. 2563
Quota: 1/1
Importo: € 191.554,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.777,29
Percentuale interessi: 10,437 %
Rogante: Santacroce Antonio
Data: 23/09/2011
N° repertorio: 34536
N° raccolta: 13556
Note: La presente iscrizione è relativa alla Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce rep. n° 34536 del 23/09/2011 a favore del Creditore Ipotecario **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 27/03/2018
Reg. gen. 4934 - Reg. part. 3782
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La formalità sopra riportata è relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 76/2018 R.G.E. "ESTINTA". Si precisa che, il G.E. con Ordinanza del 27.10.2021 ha ORDINATO la cancellazione della trascrizione del pignoramento, alla quale però tutt'oggi non è stato provveduto.



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/02/2022
Reg. gen. 2845 - Reg. part. 2293
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arnara, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta edificato su di un lotto di terreno ricadente in ZONA "E" di P.R.G. (agricola) interessato da VINCOLO IDROGEOLOGICO (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arnara, non è stata riscontrata alcuna documentazione urbanistica relativa al fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, né a nome del debitore esecutato né a nome dei suoi danti causa (cfr. Attestazione del Comune di Arnara - Ufficio Tecnico).

Si ritiene opportuno però evidenziare che, la struttura dell'immobile oggetto di accertamento è per caratteristiche costruttive presumibilmente antecedente l'anno 1967 ed è stata negli anni esclusivamente oggetto di minime manutenzioni (cfr. documentazione fotografica allegata).

Detta immobile compare nella provenienza al dante causa del debitore esecutato già dall'anno 1968.

Non avendo riscontrato alcuna autorizzazione urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è stato possibile procedere esclusivamente alla verifica dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale risultante agli atti dell'Agenzia del Territorio.

A seguito della richiamata verifica, si è potuto accertare che, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risultante agli atti dell'Agenzia del Territorio.

In particolare, risulta parzialmente tamponato il portico antistante l'ingresso, risulta la realizzazione di un vano bagno nella zona di ingresso-disimpegno al piano terra e la realizzazione di un piccolo vano seminterrato (verso strada) adibito a legnaia, si è potuto accertare altresì la realizzazione di porzioni di tramezzatura all'interno delle stanze da letto poste al piano primo per la creazione di cabine armadio.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva non risulta inserito in alcun contesto condominiale, lo stesso infatti è costituito da un fabbricato unifamiliare indipendente, con accesso autonomo dalla strada pubblica Via Pantane.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Pantane n° 15, piano T-1
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato per civile abitazione in Arnara (Fr), Via Pantane n° 15, distinto al N.C.E.U. al Fg. 9 particella 197.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 197, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.492,50
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale 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 all'immobile oggetto della presente stima.

Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita inoltre un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni posti nelle vicinanze, presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, delle pertinenze, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 350,00/mq.

L'importo totale così come determinato, dovrà essere detratto dell'importo di € 5.492,50 (Euro cinquemila quattrocento novantadue/50), quale somma necessaria per la S.C.I.A. in sanatoria (sanzioni, oneri ed onorari professionale) e conseguente variazione catastale per ampliamenti e la diversa disposizione degli spazi interni o per il ripristino delle difformità riscontrate.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Arnara (FR) - Via Pantane n° 15, piano T-1	198,55 mq	350,00 €/mq	€ 69.492,50	100,00%	€ 69.492,50
				Valore di stima:	€ 69.492,50

Valore di stima: € 69.492,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanzioni, oneri e spese tecniche per la legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate o per il loro ripristino	5492,50	€

Valore finale di stima: € 64.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale 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 all'immobile oggetto della presente stima.

Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita inoltre un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni posti nelle vicinanze, presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, delle pertinenze, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 350,00/mq.

L'importo totale così come determinato, dovrà essere detratto dell'importo di € 5.492,50 (Euro cinquemila quattrocento novantadue/50), quale somma necessaria per la S.C.I.A. in sanatoria (sanzioni, oneri ed onorari professionale) e conseguente variazione catastale per ampliamenti e la diversa disposizione degli spazi interni o per il ripristino delle difformità riscontrate.



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 19/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappini Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali N.C.T. e N.C.E.U.
- ✓ Atto di provenienza - Note di Trascrizione delle Dichiarazione di Successione
- ✓ Altri allegati - Documentazione Ipotecaria (trascrizioni ed iscrizioni)
- ✓ Altri allegati - Documentazione Urbanistica (Attestazione Ufficio Tecnico e CDU)
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arnara (FR) - Via Pantane n° 15, piano T-1
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato per civile abitazione in Arnara (Fr), Via Pantane n° 15, distinto al N.C.E.U. al Fg. 9 particella 197.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 197, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arnara, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta edificato su di un lotto di terreno ricadente in ZONA "E" di P.R.G. (agricola) interessato da VINCOLO IDROGEOLOGICO (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Prezzo base d'asta: € 64.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Arnara (FR) - Via Pantane n° 15, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 197, Categoria A3	Superficie	198,55 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si è potuto accertare una netta differenza tra lo stato conservativo interno ed esterno dell'immobile. In particolare l'interno risulta in buono stato conservativo, mentre la parte esterna risulta in uno stato mediocre, si è potuto accertare infatti che, l'originaria struttura risalente per caratteristiche agli anni '60, è priva di qualsiasi opera di finitura (cfr. documentazione fotografica allegata).		
Descrizione:	Diritti di proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato per civile abitazione in Arnara (Fr), Via Pantane n° 15, distinto al N.C.E.U. al Fig. 9 particella 197.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è occupato dal debitore esecutato e destinato ad abitazione di residenza per se e la propria famiglia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 30/09/2011
Reg. gen. 18770 - Reg. part. 2563
Quota: 1/1
Importo: € 191.554,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.777,29
Percentuale interessi: 10,437 %
Rogante: Santacroce Antonio
Data: 23/09/2011
N° repertorio: 34536
N° raccolta: 13556
Note: La presente iscrizione è relativa alla Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce rep. n° 34536 del 23/09/2011 a favore del Creditore Ipotecario **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro **** Omissis ****.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/02/2022
Reg. gen. 2845 - Reg. part. 2293
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

