
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carella Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.689,42	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 19/04/2022, il sottoscritto Arch. Carella Giuseppina, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email cdstudiotecnico@libero.it, PEC giuseppina.carella@archiworldpec.it, Tel. 3663282841, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2022 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 Fontechiari (FR) - Contrada Panetta snc

DESCRIZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Fontechiari (FR) in Via San Leonardo (contrada Panetta) e dista circa due chilometri dal centro urbano. L'immobile è distinto in N.C.E.U. al foglio n° 20 p.lla n° 171, di vani 11,5. E' una unità unifamiliare indipendente su tre piani : piano seminterrato, piano terra e piano primo; tutti i livelli del fabbricato sono collegati da una scala interna che raggiunge anche il sottotetto.

L'accesso principale al fabbricato, al livello del piano terra, avviene pedonalmente dalla strada pubblica da un terrazzo pavimentato, da questo con una scala esterna è anche raggiungibile il piano seminterrato passando sulla p.lla 227 (non oggetto di questa esecuzione, di proprietà degli esecutati). Al piano terra sono presenti tre camere, la cucina e il servizio igienico; al piano primo sono presenti quattro camere e servizio igienico e al piano seminterrato un garage, locali a deposito, un locale caldaia e un bagno.

Il fabbricato confina, oltre che con la strada che consente l'accesso pedonale, con la p.lla 227 sulla quale sono anche collocati il bombolone del gas e la fossa delle acque reflue a servizio dello stesso. L'accesso carrabile al garage del fabbricato avviene transitando oltre sulla p.lle n° 227 anche sulla p.lla n° 219 (non oggetto della procedura di proprietà degli esecutati).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontechiari (FR) - Contrada Panetta snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Trattasi di beni personali acquisiti in forza delle successioni meglio e più precisamente riportate nella sezione delle Provenienze.

CONFINI

Il fabbricato confina per un lato con la strada comunale e con più lati con la p.lla 227.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,72 mq	181,26 mq	0,50	90,63 mq	2,66 m	Seminterrato
Abitazione	95,69 mq	142,57 mq	1,00	142,57 mq	2,74 m	Terra
Abitazione	104,17 mq	143,91 mq	1,00	143,91 mq	2,75 m	Primo
Balcone scoperto	20,29 mq	20,29 mq	0,25	5,07 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	109,40 mq	109,40 mq	0,15	16,41 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	30,18 mq	30,18 mq	0,25	7,54 mq	0,00 m	Primo
Corte	17,70 mq	17,70 mq	0,10	1,77 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				407,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	407,90 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1996 al 15/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 20, Part. 171 Categoria A2 Cl.7, Cons. 11,5 Rendita € 683,01 Piano T-1
Dal 15/10/2005 al 20/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 171 Categoria A2, Cons. 11,5 Superficie catastale 355 mq Rendita € 683,01 Piano T-1

La data del 20/05/2022 corrisponde alla data in cui è stata fatta la visura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	171			A2		11,5	355 mq	683,01 €	T-1	

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile al primo piano ha due camere da letto che hanno un rapporto aeroilluminante non rispondente ai requisiti minimi disposti dal D.M. 05/07/1975.

Per l'accedere al piano seminterrato del fabbricato è necessario costituire servitù di passaggio su altre proprietà (p.lle 227 e 219) così come per raggiungere impianti a servizio: il bombolone del gas e la fossa delle acque reflue (su p.lla 227).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è mediocre. Il sottotetto in legno con travi puntellate non è in buone condizioni. Alcuni ambienti interni presentano evidenti macchie di umidità. Le facciate esterne sono prive di tinteggiatura e parte dei locali del piano seminterrato non sono intonacate. Il servizio igienico al piano seminterrato non è in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-est;
 Altezza interna utile: variabile da 2,66 m a 2,74 m;
 Str. verticali: in muratura di pietrame;
 Solai: in cemento e laterocemento;
 Copertura: a falde in legno da ristrutturare;
 Manto di copertura :in tegole in cotto non coibentato;
 Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate senza strato di finitura, pareti interne intonacate;
 Pavimentazione interna: piano seminterrato con pavimento in cemento, piano terra e primo piano in ceramica;
 Infissi esterni ed interni: infissi interno in legno tamburato, infissi esterni in alluminio e tapparelle in plastica;
 Scale: in cemento rivestite di marmo;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con una caldaia a legna e una a gas, presenza di fossa asettica e bombolone del gas.
 Cantina e garage a piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da uno dei debitore con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2016 al 21/05/2022	**** Omissis ****	Denuncia di Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Matteo Baldassarra	16/03/2016	2928	2359
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/09/2016	14191	10724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	13/07/2016	458	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.

Quanto oggetto di esecuzione è pervenuto:

- a **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il **** Omissis ****, i diritti di Proprietà di $\frac{1}{4}$ ciascuno, e complessivamente per i $\frac{2}{4}$, in forza di successione testamentaria al padre **** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis ****, giusta denuncia di successione n.458 vol.9990, registrata Sora il 13/07/2016, e trascritta a Frosinone il 06/09/2016, ai nn. 14191-10724. La successione è regolata da testamento olografo del **** Omissis ****, pubblicato con verbale del notaio Matteo Baldassarra di Sora del 05/04/2016, rep. n.2928, racc. n.2359;

- a **** Omissis **** e alla sorella **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** il **** Omissis **** i diritti di Proprietà di $\frac{2}{6}$ ciascuno, erano pervenuti in forza della successione legittima al padre **** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, apertasi a Fontechiari il 15/10/2005, giusta denuncia di successione n.13, vol. 357, presentata all'Ufficio del Registro di Sora il 28/08/2006, e trascritta a Frosinone il 28/08/2007, ai nn. 24720-14442;

- i diritti pari a $\frac{1}{6}$ ciascuno ai signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, in forze della successione legittima alla rispettiva madre e coniuge sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, apertasi ivi il 28/03/1994, giusta denuncia di successione n.36 vol. 286, registrata a Sora il 24/09/1996, e trascritta a Frosinone l'08/04/1997, ai nn. 6581-5614. Risulta trascritta a Frosinone in data 18/11/2016, ai nn. 18378-13472, l'accettazione tacita di eredità sulla base dell'atto di mutuo per notaio Roberto Labate di Sora del 03/06/2002, rep. 236983, iscritto il 04/06/2022 ai nn.9596-1709.

Risulta altresì trascritta a Frosinone, in data 14/06/2017 ai nn. 9200-7045, l'accettazione espressa di eredità sulla base del ricorso ex art.481 C.C. del Tribunale di Cassino del 09/11/2016, rep. n.1658, con cui è stato accertato e dichiarato che la sig.ra **** Omissis **** accettava l'eredità di **** Omissis **** e i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** accettavano l'eredità di **** Omissis **** ed ex art. 479 C.C. accettavano l'eredità di **** Omissis ****.

- ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, i diritti pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno sul il fabbricato rurale individuato con la originaria particella NCT 171 del Fg. 20, e sul terreno individuato con l'originaria particella NCT 108 sono pervenuti con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Savona, di Sora, del 07/09/1959, registrato ivi il 21/09/1959, al n.321 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere l'01/10/1959, ai nn. 27508-24890, da Pallante Costantino, nato a Fontechiari il 26/05/1890.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 21/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/02/2022
Reg. gen. 2663 - Reg. part. 2143
Importo: € 123.950,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 61.975,00
Rogante: NOTAIO LABATE
Data: 03/06/2002
N° repertorio: 236983
Note: Ipoteca in Rinnovazione della formalità iscritta il 04/06/2022 N.1709 R.P.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Frosinone il 02/05/2022
Reg. gen. 7753 - Reg. part. 741
Quota: 1/1
Importo: € 123.950,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 61.975,00
Rogante: Labate Roberto
Data: 03/06/2022
N° repertorio: 236983

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a FROSINONE il 18/02/2022
Reg. gen. 2663 - Reg. part. 2143
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG del Comune all'interno della zona "E- Agricoltura produttiva". L'immobile ricade per intero in zona sottoposta a Vicolo Idrogeologico ai senti del R.D.L. n. 3267/23, R.D.N.n.1126/26.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in due periodi diversi, la parte di tre piani individuabile al piano terra con la cucina con la stanza adiacente, con uno spessore della muratura di circa 65 cm è la porzione più remota. Questa viene descritta nell'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Savona, di Sora, del 07/09/1959 come fabbricato rurale. Per questa parte d'immobile è stato rilasciato una Concessione Edilizia n° 6 del 1978 per la "Ristrutturazione e consolidamento parziale del tetto".

Il resto del fabbricato, realizzato in continuità con la porzione di fabbricato descritta, è stata rilasciata una

concessione edilizia in sanatoria n° 28/86 del 29/09/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per la porzione di fabbricato per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 6 del 1978 per la "Ristrutturazione e consolidamento parziale del tetto", al fine della verifica dello stato dei luoghi non si fa riferimento ai disegni allegati in quanto il titolo rilasciato è riferito all'intervento del tetto.

Per questa parte del fabbricato si considera che sia stato realizzato prima del 1967 all'esterno del centro abitato, antecedentemente all'obbligo di premunirsi della licenza edilizia.

Dal confronto tra i disegni ed il rilievo della porzione di fabbricato riportato nella concessione edilizia in sanatoria n° 28/86 del 29/09/2001 sono state riscontrate delle difformità;

l'immobile realizzato ha una superficie ed un volume maggiore del 2% rispetto a quella riportata nei disegni.

In adiacenza al fabbricato è presente una tettoia in condizioni precarie, di questa struttura si tiene conto della sua rimozione.

Per le difformità riscontrate di seguito con i riferimenti di legge sono indicati gli importi che sono detratti dalla stima:

per la porzione di fabbricato per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 28/86 del 29/09/2001 si tiene conto del Dpr 380/01 Art. 34 comma 2 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" - "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il

dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontechiari (FR) - Contrada Panetta snc

L'immobile è sito nel Comune di Fontechiari (FR) in Via San Leonardo (contrada Panetta) e dista circa due chilometri dal centro urbano. L'immobile è distinto in N.C.E.U. al foglio n° 20 p.lla n° 171, di vani 11,5. E' una unità unifamiliare indipendente su tre piani : piano seminterrato, piano terra e piano primo; tutti i livelli del fabbricato sono collegati da una scala interna che raggiunge anche il sottotetto. L'accesso principale al fabbricato, al livello del piano terra, avviene pedonalmente dalla strada pubblica da un terrazzo pavimentato, da questo con una scala esterna è anche raggiungibile il piano seminterrato passando sulla p.lla 227 (non oggetto di questa esecuzione, di proprietà degli esecutati). Al piano terra sono presenti tre camere, la cucina e il servizio igienico; al piano primo sono presenti quattro camere e servizio igienico e al piano seminterrato un garage, locali a deposito, un locale caldaia e un bagno. Il fabbricato confina, oltre che con la strada che consente l'accesso pedonale, con la p.lla 227 sulla quale sono anche collocati il bombolone del gas e la fossa delle acque reflue a servizio dello stesso. L'accesso carrabile al garage del fabbricato avviene transitando oltre sulla p.lle n° 227 anche sulla p.lla n° 219 (non oggetto della procedura di proprietà degli esecutati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 171, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 224.345,00

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Si applica una percentuale di riduzione del valore che tiene conto delle condizioni di manutenzione e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Valore complessivo dell'immobile oggetto della vendita:

€ 224345,00*0.70=€ 157.041,50;

deprezzamento per mancanza dei requisiti al DM 05/07/1975 = € 157.041,50 * 0.95 = € 149.189,42;

deprezzamento per la fiscalizzazione delle difformità riscontrate pari a € 30.000,00 (come da DPR 380/01 art. 34 co.2, salvo ulteriori verifiche e oneri);

per la rimozione della tettoia una spesa forfettario di: € 500,00;

al valore del bene si detrae il costo per la costituzione della servitù di passaggio per l'accesso al garage, per la presenza e per l'accesso agli impianti presenti su altro fondo che si stima forfettariamente in € 8.000,00 incluse tutte le attività necessarie per la sua costituzione.

Valore finale dell'immobile € 149.189,42- € 30.000,00- € 500,00- € 8.000,00 = € 110.689,42.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fontechiari (FR) - Contrada Panetta snc	407,90 mq	550,00 €/mq	€ 224.345,00	100,00%	€ 224.345,00
				Valore di stima:	€ 224.345,00

Valore di stima: € 224.345,00

Valore finale di stima: € 110.689,42

Valore finale dell'immobile € 149.189,42- € 30.000,00- € 500,00- € 8.000,00 = € 110.689,42.

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

Cassino, li 09/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carella Giuseppina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Testamento olografo
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia n 6/1978-Concessione edilizia in sanatoria n 28/86
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria antecedente
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie - Sintetica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie - Provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipotecarie - Pregiudizievoli
- ✓ N° 1 Altri allegati - Docfa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali aggiornate
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontechiari (FR) - Contrada Panetta snc
L'immobile è sito nel Comune di Fontechiari (FR) in Via San Leonardo (contrada Panetta) e dista circa due chilometri dal centro urbano. L'immobile è distinto in N.C.E.U. al foglio n° 20 p.lla n° 171, di vani 11,5. E' una unità unifamiliare indipendente su tre piani : piano seminterrato, piano terra e piano primo; tutti i livelli del fabbricato sono collegati da una scala interna che raggiunge anche il sottotetto. L'accesso principale al fabbricato, al livello del piano terra, avviene pedonalmente dalla strada pubblica da un terrazzo pavimentato, da questo con una scala esterna è anche raggiungibile il piano seminterrato passando sulla p.lla 227 (non oggetto di questa esecuzione, di proprietà degli esecutati). Al piano terra sono presenti tre camere, la cucina e il servizio igienico; al piano primo sono presenti quattro camere e servizio igienico e al piano seminterrato un garage, locali a deposito, un locale caldaia e un bagno. Il fabbricato confina, oltre che con la strada che consente l'accesso pedonale, con la p.lla 227 sulla quale sono anche collocati il bombolone del gas e la fossa delle acque reflue a servizio dello stesso. L'accesso carrabile al garage del fabbricato avviene transitando oltre sulla p.lle n° 227 anche sulla p.lla n° 219 (non oggetto della procedura di proprietà degli esecutati). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 171, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG del Comune all'interno della zona "E- Agricoltura produttiva". L'immobile ricade per intero in zona sottoposta a Vicolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23, R.D.N.n.1126/26.

Prezzo base d'asta: € 110.689,42

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.689,42

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fontechiari (FR) - Contrada Panetta snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 171, Categoria A2	Superficie	407,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è mediocre. Il sottotetto in legno con travi puntellate non è in buone condizioni. Alcuni ambienti interni presentano evidenti macchie di umidità. Le facciate esterne sono prive di tinteggiatura e parte dei locali del piano seminterrato non sono intonacate. Il servizio igienico al piano seminterrato non è in buone condizioni.		
Descrizione:	L'immobile è sito nel Comune di Fontechiari (FR) in Via San Leonardo (contrada Panetta) e dista circa due chilometri dal centro urbano. L'immobile è distinto in N.C.E.U. al foglio n° 20 p.lla n° 171, di vani 11,5. E' una unità unifamiliare indipendente su tre piani : piano seminterrato, piano terra e piano primo; tutti i livelli del fabbricato sono collegati da una scala interna che raggiunge anche il sottotetto. L'accesso principale al fabbricato, al livello del piano terra, avviene pedonalmente dalla strada pubblica da un terrazzo pavimentato, da questo con una scala esterna è anche raggiungibile il piano seminterrato passando sulla p.lla 227 (non oggetto di questa esecuzione, di proprietà degli esecutati). Al piano terra sono presenti tre camere, la cucina e il servizio igienico; al piano primo sono presenti quattro camere e servizio igienico e al piano seminterrato un garage, locali a deposito, un locale caldaia e un bagno. Il fabbricato confina, oltre che con la strada che consente l'accesso pedonale, con la p.lla 227 sulla quale sono anche collocati il bombolone del gas e la fossa delle acque reflue a servizio dello stesso. L'accesso carrabile al garage del fabbricato avviene transitando oltre sulla p.lle n° 227 anche sulla p.lla n° 219 (non oggetto della procedura di proprietà degli esecutati).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da uno dei debitore con la famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/02/2022
Reg. gen. 2663 - Reg. part. 2143
Importo: € 123.950,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 61.975,00
Rogante: NOTAIO LABATE
Data: 03/06/2002
N° repertorio: 236983
Note: Ipoteca in Rinnovazione della formalità iscritta il 04/06/2022 N.1709 R.P.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Frosinone il 02/05/2022
Reg. gen. 7753 - Reg. part. 741
Quota: 1/1
Importo: € 123.950,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 61.975,00
Rogante: Labate Roberto
Data: 03/06/2022
N° repertorio: 236983

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a FROSINONE il 18/02/2022
Reg. gen. 2663 - Reg. part. 2143
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****