TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zannella Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Perizia Integrativa - sostituzione Lotto n. 2 – costituzione Lotti n. 10 – 11 – 12 – 13

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T 5
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano T-1-2 6
Bene N° 18 - Lastrico solare ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano 2 7
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc 7
Lotto 10 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 8
Confini 9
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 10
Precisazioni 11
Patti 11
Stato conservativo 11
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 13
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 17
Lotto 11 17
Completezza documentazione ex art. 567 17
Titolarità 17
Confini 17
Consistenza 18
Cronistoria Dati Catastali 18
Dati Catastali 19
Precisazioni 20
Patti 20
Stato conservativo 20

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Parti Comuni 20
Servitù, censo, livello, usi civici 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Stato di occupazione 21
Provenienze Ventennali 22
Formalità pregiudizievoli 23
Normativa urbanistica 24
Regolarità edilizia 25
Vincoli od oneri condominiali 26
Lotto 12 26
Completezza documentazione ex art. 567 26
Titolarità 26
Confini 27
Consistenza 27
Cronistoria Dati Catastali 27
Dati Catastali 28
Precisazioni 29
Patti 29
Stato conservativo 29
Parti Comuni 29
Servitù, censo, livello, usi civici 29
Caratteristiche costruttive prevalenti 29
Stato di occupazione 29
Provenienze Ventennali 30
Formalità pregiudizievoli 31
Normativa urbanistica 32
Regolarità edilizia 33
Vincoli od oneri condominiali 33
Lotto 13 34
Completezza documentazione ex art. 567 34
Titolarità 34
Confini 34
Consistenza 35
Cronistoria Dati Catastali 35
Dati Catastali 36
Precisazioni 37
Patti 37
Stato conservativo 37

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Parti Comuni 37
Servitù, censo, livello, usi civici 37
Caratteristiche costruttive prevalenti 37
Stato di occupazione 37
Provenienze Ventennali 38
Formalità pregiudizievoli 39
Normativa urbanistica 40
Regolarità edilizia 41
Vincoli od oneri condominiali 41
Stima / Formazione lotti 41
Lotto 10 41
Lotto 11 44
Lotto 12 46
Lotto 13 47
Riepilogo bando d'asta 51
Lotto 10 51
Lotto 11 51
Lotto 12 52
Lotto 13 53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E. 54
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 84.382,00 54
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 134.142,00 54
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 912,00 55
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 9.762,00 55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 57
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T 57
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano T-1-2 57
Bene N° 18 - Lastrico solare ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano 2 58
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc 59

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

INCARICO

All'udienza del 18/09/2022, il sottoscritto Geom. Zannella Fabio, con studio in Via Enrico De Nicola 61 - 03043 - Cassino (FR), email fabiozannella@gmail.com, PEC fabio.zannella@geopec.it, Tel. 334 3936015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T (Coord. Geografiche: Nord 41.705182, Est 13.685265)
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: Nord 41.705182, Est 13.685265)
- **Bene N° 18** - Lastrico solare ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano 2 (Coord. Geografiche: Nord 41.705182, Est 13.685265)
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc (Coord. Geografiche: Nord 41.705351, Est 13.685522)

DESCRIZIONE

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 154, PIANO T

F. 1 mappale 582 sub. 5.
L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello 154, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 5.
La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone.
L'abitazione è parte di un fabbricato che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, costituito da n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione e n. 1 unità immobiliare destinata a lastrico solare.
Il bene è posizionato al Piano Terra con una corte esclusiva.
L'ingresso principale è posizionato sul lato sud-ovest, attraverso l'area esclusiva recintata dell'edificio con accesso dalla strada comunale Via Carpello e sul lato nord-ovest è presente un apertura sulla corte interna esclusiva dell'unità immobiliare sub. 6 (Bene n. 17-Lotto 10) per la manutenzione degli impianti.
Il bene è composto da un ingresso/corridoio, cucina con camino, due camere da letto di cui una con camino, soggiorno, ripostiglio e un bagno ricavato nel sottoscala, accessibile sia da una camera da letto e sia dal corridoio e dalla corte esclusiva posizionata sul lato sud-ovest.
L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di lavori di manutenzione

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

ordinaria/straordinaria in quanto non abitato da diversi anni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/08/2023.
Custode delle chiavi: Avvocato Romano Arianna

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC, PIANO T-1-2

F. 1 mappale 582 sub. 6.
L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 6.
La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone.
Il Bene è parte di un fabbricato che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, costituito da n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione e n. 1 unità immobiliare destinata a lastrico solare.
Abitazione al Piano Primo, Secondo (sottotetto) e con corte esclusiva al Piano Terra.
L'accesso al Piano Primo si esercita da una scala esterna posizionata sul lato nord-est del fabbricato, raggiungibile dalla strada Via Carpello attraverso una stradina posizionata fra due fabbricati con sottopasso ad una struttura di collegamento fra i due. Tale strada risulta terreno identificata con il mappale 561 del foglio 1, ed è intestata ad altri soggetti.
L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, cucina, tre camere da letto e due bagni, di cui uno con accesso dalla camera da letto. Il sottotetto, accessibile solo dalla scala interna, è privo di rifiniture ed è ad uso deposito e si sviluppa per tutta la grandezza del piano sottostante. L'alloggio ha una corte esclusiva al Piano Terra sul lato nord-est del fabbricato.
L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria in quanto non abitato da diversi anni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/08/2023.
Custode delle chiavi: Avvocato Romano Arianna

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

In merito al transito sulla particella 561 del foglio 1, non si è riscontrato negli atti nessuna servitù di passaggio costituita. In riferimento all'art. 3 dell'atto di Donazione, rep. n. 238312 del 28/06/2002, "la donazione è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in quanto donato attualmente si trova con tutti gli accessori di legge, con tutte le servitù attive e passive esistenti e come fino ad oggi praticate e con tutti i diritti agli spazi e parti comuni."

BENE N° 18 - LASTRICO SOLARE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC, PIANO 2

F. 1 mappale 582 sub. 7.
L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 7.
La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone.
Il compendio riguarda un lastrico solare posizionato al Piano Secondo del fabbricato e risulta essere copertura di una parte del piano sottostante (copertura dei due bagni). L'accesso avviene esclusivamente dall'unità immobiliare confinante (mapp. 737) in quanto l'apertura presente al Piano Secondo del fabbricato di cui è parte (mapp. 582) risulta impossibile perché murata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

F. 1 mappale 862.
L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 862.
La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone.
Porzione di terreno, facente parte di un'area di pertinenza di altro immobile, il tutto recintato con muro in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro, ornata da siepe e parte da solo muro. Accessibile da un cancello carraio e pedonabile posizionati sul lato sud-est del lotto. Tale area è utilizzata come giardino e parcheggio dal confinante (mappale 528).

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.
Il Bene attuale deriva dalla divisione del fabbricato censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 4, originario mapp. 582 foglio 1 descritto a pag. n. 2 e 3 del citato atto notarile.
Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con la corte esclusiva del sub. 6 mappale 582, sud-est con il mappale 561, sud-ovest con strada comunale Carpello e a nord-ovest con il mappale 858 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	168,28 mq	1	168,28 mq	3,00 m	TERRA
Corte esclusiva	68,00 mq	68,00 mq	0,18	12,24 mq	0,00 m	TERRA
			Totale superficie convenzionale:	**180,52 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**180,52 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dal rilievo eseguito si è riscontrato una discordanza tra la mappa catastale e lo stato di fatto. Si potrebbe trattare di errata ubicazione in mappa o una modifica della carreggiata stradale. Dalla sovrapposizione del rilievo dell'area antistante, con appoggio ai vertici del fabbricato in mappa, risulta parte della corte rilevata (recintata) invadere parte della carreggiata stradale, corte attuale circa mq 97.
La consistenza della corte esclusiva indicata è quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/09/1990** al **28/06/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **28/06/2002** al **01/10/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 203 Piano T
Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. Vani 5,5 Rendita € 326,66 Piano 1

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. Vani 6,0 Rendita € 356,36 Piano T
Dal **11/05/2006** al **10/02/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **10/02/2017** al **18/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Superficie catastale 375 mq Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **18/05/2023** al **02/08/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 5 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 5,5 Superficie catastale 171 mq Rendita € 383,47 Piano T

Il fabbricato in data 01/10/2003 è stato oggetto di variazione catastale, nello specifico Pratica n. FR0168272 in atti dal 01/10/2003 DIVISIONE (n. 17708.1/2003), con la costituzione delle unità immobiliari mapp. 582 sub. 1 - 2 - 3.
Dalla data del 11/05/2006 le unità immobiliari indicate in precedenza sono state soppresse con variazione catastale del 11/05/2006 Pratica n. FR0078278 in atti dal 11/05/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5780.1/2006) costituendo il sub. 4.
In data 02/08/2024 si è proceduto alla soppressione del mappale 582 sub. 4 e si sono costituite le unità immobiliari mapp. 582 sub. 5 - 6 - 7. Pratica di Variazione DOCFA, DIVISIONE del 02/08/2024 Pratica n. FR0108639 in atti dal 02/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.3441690.02/08/2024 DIVISIONE (n. 108639.1/2024).
Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	582	5		A2	8	Vani 5,5	171 mq	383,47 €	T	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

presente nell'atto di pignoramento.

In data 02/08/2024 si è proceduto alla soppressione del mappale 582 sub. 4 e si sono costituite le unità immobiliari mapp. 582 sub. 5 - 6 - 7. Pratica di Variazione DOCFA, DIVISIONE del 02/08/2024 Pratica n. FR0108639 in atti dal 02/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.3441690.02/08/2024 DIVISIONE (n. 108639.1/2024).
Si allega la planimetria catastale aggiornata (Allegato n. 38).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria in quanto non abitato da diversi anni. Le persiane, le avvolgibili e le finestre sono in pessime condizioni.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta in un contesto condominiale ma essendo attualmente diviso in due appartamenti sono presenti parti comuni.
Parti comuni descritte nell'art. 1117 del cc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.
Si specifica che sulla corte esclusiva dell'unità immobiliare mapp. 582 sub. 6 (lato nord-ovest) sono presenti gli impianti tecnologici, nello specifico la caldaia a gasolio con serbatoio di capacità lt 1.000 che alimenta l'impianto di riscaldamento del bene in descrizione.
Per accedere sulla corte esclusiva dell'unità immobiliare mapp. 582 sub. 6 per effettuare interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria è presente una porta.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato costituito da due piani fuori terra e un sottotetto. La struttura portante è in muratura ordinaria mista, pietrame, blocchi di tufo e blocchi pieni di cemento con malta, collegata con cordolo di coronamento in c.a. in corrispondenza dei solai (tipologia descritta dalla documentazione reperita presso il comune di Posta Fibreno).
Lo spessore delle pareti al piano terra varia da circa cm. 75 a cm. 50.
Le fondazioni non sono visibili e non è verificabile la tipologia, le dimensioni, le condizioni e il tipo di materiale utilizzato. Dalla documentazione reperita, presso Ufficio SUE e Area Genio Civile, la relazione e l'elaborato grafico descrive la struttura in muratura in pietrame calcareo e conglomerato cementizio.
Per i solai interpiano non è verificabile la tipologia, le dimensioni, le condizioni e il tipo di materiale utilizzato. Dalla documentazione reperita, presso Ufficio SUE e Area Genio Civile, la relazione e l'elaborato grafico descrive i solai misti in c.a., ferro e laterizi ancorati ai cordoli.
La copertura è realizzata con due falde, travi principali e secondarie in legno e listelli in legno con sovrastante manto di tegole del tipo portoghesi, scossalina, grondaie e discendenti in alluminio.
La corte sul lato sud-ovest è recintata con muro in c.a. con sovrastanti paletti e rete metallica, pavimentata e sono presenti due ingressi pedonali custoditi da cancelletto in ferro di cui uno con copertura in c.a. e sovrastanti tegole.
L'abitazione al piano terra è composta da ingresso/corridoio, cucina con camino, soggiorno, due camere da letto di cui una con camino, attualmente rivestito con cartongesso e non utilizzabile, un bagno ricavato nel sottoscala accessibile sia dal corridoio e sia dalla camera da letto.
Le porte d'ingresso dell'abitazione e quelle interne sono in legno tamburato.
Le finestre nella parte sud-ovest sono in alluminio e doppio vetro con persiane in legno, le altre sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica.
La pavimentazione è del tipo in ceramica ad esclusione di una camera che ha il pavimento in graniglia di marmo.
Altezza utile interna è di m. 3,00 tranne il bagno del sottoscala che ha un'altezza di m. 1,85.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colori con tonalità accese, mentre l'ingresso/corridoio e soggiorno, sono rivestite con un materiale in legno e carta da parati, quelle del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica.
L'impianto elettrico è sottotraccia corredato di quadro elettrico con interruttori e punti luci.
L'impianto idrico per la fornitura di acqua è collegato all'acquedotto pubblico.
L'impianto di riscaldamento è costituito con elementi riscaldanti in ghisa e termoconvettori e da una caldaia alimentata a gasolio con un serbatoio di capacità litri 1.000.
La scala interna che collegava il piano terra e il primo piano, risulta chiusa con un tramezzo in cartongesso, per creare due abitazioni separate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/09/1972** al **28/06/2002**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Monaco Mario Notaio in Sora	18/09/1972	53268	14727
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Santa Maria Capua Vetere	18/10/1972	33176-33177	30182-30183
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Sora	25/09/1972	1582	165
Dal **28/06/2002**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto Notarile di Divisione del Dott. Mario Monaco Notaio in Sora del 18/09/1972 Rep. n. 53268 Racc. n. 14727, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 25/09/1972 al n. 1582, Trascritto presso l'Ufficio di Santa Maria Capua Vetere il 18/10/1972, Registro Generale n. 33176-33177 e Registro Particolare n. 30182-30183 è stato reperito dal sottoscritto e inserito come Allegato n. 5.
L'Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968 è stato reperito dal sottoscritto e inserito come Allegato n. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art .77 del DPR n. 602/73
  Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
  Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.675,26
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 837,63
  Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
  Data: 25/08/2004
  N° repertorio: 31193
  Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 22/07/2006
  Reg. gen. 16322 - Reg. part. 3812
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 4,15 %
  Rogante: Lella Angelina Notaio in Sora
  Data: 20/07/2006
  N° repertorio: 26828
  N° raccolta: 12719
  Note: SOGGETTI CONTRO: 1)**** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 (Foglio 1 Particella 582 Sub. 4) Per il diritto di: NUDA PROPRIETA' Terzo datore: SI Per la quota: 1/1 Debitori non datori di ipoteca: 2) **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**
  Trascritto a Frosinone il 06/07/2002
  Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968
  Quota: 1/1

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

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

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 19/01/2016
  Reg. gen. 639 - Reg. part. 541
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Esecuzione Immobiliare n. 9/2016 in data 09/03/2022 il G.E. dichiara l'estinzione della procedura.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
  Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca della procedura di E.I. n. 9/2016 è di € 294,00.
Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca della procedura in corso di E.I. n. 72/2022, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = minimo € 294,00

L'immobile attuale deriva dalla divisione del mappale 582 sub. 4 del foglio 1 del Comune di Posta Fibreno (FR) oggetto di E.I n. 72/2022.
Si specifica che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate sia per nominativo che per il bene oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A.
Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034), art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno (FR), in data 17/12/2022 e integrazione del 16/01/2023, si è accertato che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:
1) Licenza Edilizia n. 964 del 06/12/1957;
2) Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1975;
3) Abitabilità Prot. n. 5990/2002/R del 13/06/2003;
4) Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 1811 del 13/03/2006, Condono Edilizio Legge n. 47/1985 presentato in data 30/09/1986 Prot. n. 4020, Pratica n. 204, con deposito del Certificato di Idoneità Statica presso l'Ufficio del Genio Civile di Frosinone in data 11/06/1996, Prot. n. 1933, Pos. n. 1933/96;
5) Permesso di Costruire n. 2 del 08/04/2006, Prot. n. 2620, per "lavori di realizzazione di una scala esterna di accesso ed opere interne al fabbricato sito in Posta Fibreno alla Via Carpello e censito in Catasto al foglio 1 mappale 582."
Autorizzazione del Genio Civile di Frosinone Prot. Gen. n. 161059, Prot. Serv. n. 2178/2005 del 21/10/2005. Trasmissione fine lavori e Relazione di struttura ultimata al Genio Civile di Frosinone in data 16/05/2006 Prot. n. 3408.
N.B.: L'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno in data 17/03/2023 prot. n. 1870 dichiara che il titolo edilizio citato nell'atto di donazione (Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1975) non è stato rilasciato nell'anno 1975 bensì nel 1974," essendo la stessa corrispondente ad altro soggetto non inerente alla richiesta e comunque non presente agli atti in comune". Precisando che "la Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1974 presumibilmente intestata a **** Omissis **** non è presente in archivio".
In allegato le dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno in data 03/10/2023 e verbale di accesso agli atti del 31/10/2023.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
Le difformità riscontrate riguardano aumento di unità immobiliare con la costituzione di n. 2 unità immobiliari abitative con delle modifiche di aperture e costituzione di lastrico solare. Divisione di una parte dell'area adibita a corte del mappale confinante.

Per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico), considerato l'epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l'adeguamento e dichiarazioni di conformità in € 2.500,00 salvo problematiche relative a vizi nascosti.
La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 23/09/2002 agli atti, non si ritiene valida in quanto sono avvenute modifiche all'edificio, divisione in due abitazione.
Per quanto riguarda la funzionalità degli impianti non è stato possibile accertarla, per assenza delle utenze domestiche.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.
Il Bene attuale deriva dalla divisione del fabbricato censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 4, originario mapp. 582 foglio 1 descritto a pag. n. 2 e 3 del citato atto notarile.
Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

CONFINI

La corte esclusiva al Piano Terra confina a nord-est con il mappale 862, a sud-est con il mappale 561 e il mappale 582 sub. 5 a sud-est e a sud-ovest ed infine a nord-ovest con il mappale 858 salvo altri.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

La porzione al Piano Primo confina a sud-est con il mappale 737 e affaccio sul mappale 561, lato nord-est e nord-ovest con affaccio sulla corte esclusiva e mappale 858, sud-est con affaccio sulla corte esclusiva del mappale 582 sub. 5, al piano sottostante con il mappale 582 sub. 5 e al piano superiore con il sottotetto della stessa unità immobiliare salvo altri.
Il piano secondo ad uso sottotetto confina a nord-est con affaccio sulla corte esclusiva, sud-est con il lastrico solare mappale 582 sub. 7 e affaccio sul mappale 561, sud-ovest affaccio sulla corte esclusiva del mappale 582 sub. 5 e lato nord-ovest con il mappale 858 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,52 mq	180,64 mq	1	180,64 mq	2,95 m	PRIMO
Balcone	2,15 mq	2,15 mq	0,25	0,54 mq	0,00 m	PRIMO
Corte esclusiva	118,60 mq	118,60 mq	0,18	21,35 mq	0,00 m	TERRA
Sottotetto	131,00 mq	168,28 mq	0,50	84,14 mq	2,10 m	SECONDO
			Totale superficie convenzionale:	**286,67 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**286,67 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/09/1990** al **28/06/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **28/06/2002** al **01/10/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 203 Piano T
Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. Vani 5,5 Rendita € 326,66 Piano 1

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. Vani 6,0 Rendita € 356,36 Piano T
Dal **11/05/2006** al **10/02/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **10/02/2017** al **18/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Superficie catastale 375 mq Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **18/05/2023** al **02/08/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 7 Superficie catastale 250 mq Rendita € 488,05 Piano T-1-2

Il fabbricato in data 01/10/2003 è stato oggetto di variazione catastale, nello specifico Pratica n. FR0168272 in atti dal 01/10/2003 DIVISIONE (n. 17708.1/2003), con la costituzione delle unità immobiliari mapp. 582 sub. 1 - 2 - 3.
Dalla data del 11/05/2006 le unità immobiliari indicate in precedenza sono state soppresse con variazione catastale del 11/05/2006 Pratica n. FR0078278 in atti dal 11/05/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5780.1/2006) costituendo il sub. 4.
In data 02/08/2024 si è proceduto alla soppressione del mappale 582 sub. 4 e si sono costituite le unità immobiliari mapp. 582 sub. 5 - 6 - 7. Pratica di Variazione DOCFA, DIVISIONE del 02/08/2024 Pratica n. FR0108639 in atti dal 02/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.3441690.02/08/2024 DIVISIONE (n. 108639.1/2024).
Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	582	6		A2	8	Vani 7	250 mq	488,05 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

In data 02/08/2024 si è proceduto alla soppressione del mappale 582 sub. 4 e si sono costituite le unità immobiliari mapp. 582 sub. 5 - 6 - 7. Pratica di Variazione DOCFA, DIVISIONE del 02/08/2024 Pratica n. FR0108639 in atti dal 02/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.3441690.02/08/2024 DIVISIONE (n. 108639.1/2024).
Si allega la planimetria catastale aggiornata (Allegato n. 39).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare nel complesso risulta in uno stato conservativo che necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria in quanto non abitata da diversi anni.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta in un contesto condominiale ma essendo attualmente diviso in due appartamenti, si fà riferimento alle parti comuni descritte nell'art. 1117 del cc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù trascritte gravanti sul bene oggetto di pignoramento.
Si specifica che sulla corte esclusiva del bene vi sono gli impianti tecnologici sia dell'unità immobiliare sub. 5 e sub. 6, nello specifico caldaia alimentata a gasolio con serbatoio di capacità lt 1.000 che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare del Piano Terra.
Al piano terra vi è una porta di uscita sulla corte esclusiva del piano primo, per la manutenzione degli impianti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato costituito da due piani fuori terra e un sottotetto con struttura portante in muratura ordinaria mista, pietrame, blocchi di tufo e blocchi pieni di cemento con malta, collegata con cordolo di coronamento in c.a. in corrispondenza dei solai. (Tipologia descritta dalla documentazione

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

reperita presso il comune di Posta Fibreno)
Lo spessore delle pareti al piano terra varia da circa cm. 75 a cm. 50, al piano primo da circa cm. 30 a circa cm. 65, piano secondo/sottotetto da circa cm. 27 a cm. 50.
Le fondazioni non sono visibili e non è verificabile la tipologia, le dimensioni, le condizioni e il tipo di materiale utilizzato. Dalla documentazione reperita, presso Ufficio SUE e Area Genio Civile, la relaziona e l'elaborato grafico descrive la struttura in muratura in pietrame calcareo e conglomerato cementizio.
Per i solai interpiano non è verificabile la tipologia, le dimensioni, le condizioni e il tipo di materiale utilizzato. Dalla documentazione reperita, presso Ufficio SUE e Area Genio Civile, la relaziona e l'elaborato grafico descrive i solai misti in c.a., ferro e laterizi ancorati ai cordoli.
La copertura è realizzata con due falde, travi principali e secondarie in legno e listelli in legno con sovrastante manto di tegole del tipo portoghesi, scossalina, grondaie e discendenti in alluminio.
La corte sul lato nord-est è recintata parte con un muro di altezza m. 1,80 e parte con un muro di circa m. 1,00 con sovrastante ringhiera in ferro, pavimentata in parte con mattonelle in ceramica e in parte con battuto di cemento ed è installato un cancello a due ante.
Per una superficie di circa mq. 83,00 è coperta con lamiera grecata sorretta da una struttura leggera in acciaio.
L'abitazione al Piano Primo con accesso dalla scala esterna posta sul lato nord-est, si compone di ingresso/corridoio, tre camere da letto, due bagni di cui uno esclusivo di una camera da letto, cucina e balcone. Il piano secondo ad uso sottotetto è accessibile dal piano primo da una scala interna in c.a., ed è composto da un unico ambiente ad uso deposito.
La porta d'ingresso è del tipo blindata e quelle interne in legno tamburato.
Le finestre nella parte sud-ovest sono in alluminio doppio vetro con persiane in legno, le altre sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica.
La pavimentazione è del tipo in ceramica ad esclusione di una camera da letto che è in graniglia di marmo.
Il sottotetto è privo di pavimentazione e le pareti sono al grezzo.
L'altezza utile interna al piano primo è di m. 2,95, il sottotetto ha un'altezza media di m. 2,10.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colori chiari ad esclusione dell'ingresso/corridoio che sono rivestite in parte con carta da pareti e in parte intonacate e tinteggiate di colore chiaro e una camera da letto rivestita con carta da parati.
Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica.
La scala esterna è realizzata in cemento armato ancorata al muro tramite cordolo con gradini in conglomerato cementizio e rivestiti con scorza di pietra di trani. Ringhiera di protezione in ferro.
La scala esterna è coperta con lamiera grecata appoggiata su di una struttura leggera in ferro.
L'impianto elettrico è sottotraccia corredato di quadro elettrico con interruttori e punti luci.
L'impianto idrico per la fornitura di acqua è collegato all'acquedotto pubblico.
L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a metano con elementi riscaldanti in ghisa e termoconvettori. Nel bagno in camera da letto è installato uno scaldabagno.
La scala interna che collegava il piano terra e il primo piano, risulta chiusa con un tramezzo in cartongesso, per creare due abitazioni separate.
Al piano sottotetto sul lato sud-est vi è un'apertura che attualmente chiusa con mattoni tipo siporex. L'apertura serviva per accedere ad un terrazzo sovrastante i bue bagni dell'abitazione al piano primo. Tale balcone funge da copertura degli stessi ed è utilizzata da terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/09/1972** al **28/06/2002**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Monaco Mario Notaio in Sora	18/09/1972	53268	14727
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Santa Maria Capua Vetere	18/10/1972	33176-33177	30182-30183
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Sora	25/09/1972	1582	165
Dal **28/06/2002**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto Notarile di Divisione del Dott. Mario Monaco Notaio in Sora del 18/09/1972 Rep. n. 53268 Racc. n. 14727, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 25/09/1972 al n. 1582, Trascritto presso l'Ufficio di Santa Maria Capua Vetere il 18/10/1972, Registro Generale n. 33176-33177 e Registro Particolare n. 30182-30183 è stato reperito dal sottoscritto e inserito come Allegato n. 5.
L'Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968 è stato reperito dal sottoscritto e inserito come Allegato n. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art .77 del DPR n. 602/73
  Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
  Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.675,26
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 837,63
  Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
  Data: 25/08/2004
  N° repertorio: 31193
  Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 22/07/2006
  Reg. gen. 16322 - Reg. part. 3812
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 4,15 %
  Rogante: Lella Angelina Notaio in Sora
  Data: 20/07/2006
  N° repertorio: 26828
  N° raccolta: 12719
  Note: SOGGETTI CONTRO: 1)**** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 (Foglio 1 Particella 582 Sub. 4) Per il diritto di: NUDA PROPRIETA' Terzo datore: SI Per la quota: 1/1 Debitori non datori di ipoteca: 2) **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**
  Trascritto a Frosinone il 06/07/2002
  Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968
  Quota: 1/1

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

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

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 19/01/2016
  Reg. gen. 639 - Reg. part. 541
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Esecuzione Immobiliare n. 9/2016 in data 09/03/2022 il G.E. dichiara l'estinzione della procedura.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
  Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca della procedura di E.I. n. 9/2016 è di € 294,00.
Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca della procedura in corso di E.I. n. 72/2022, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = minimo € 294,00

L'immobile attuale deriva dalla divisione del mappale 582 sub. 4 del foglio 1 del Comune di Posta Fibreno (FR) oggetto di E.I n. 72/2022.
Si specifica che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate sia per nominativo che per il bene oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A.
Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034), art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno (FR), in data 17/12/2022 e integrazione del 16/01/2023, si è accertato che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:
1) Licenza Edilizia n. 964 del 06/12/1957;
2) Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1975;
3) Abitabilità Prot. n. 5990/2002/R del 13/06/2003;
4) Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 1811 del 13/03/2006, Condono Edilizio Legge n. 47/1985 presentato in data 30/09/1986 Prot. n. 4020, Pratica n. 204, con deposito del Certificato di Idoneità Statica presso l'Ufficio del Genio Civile di Frosinone in data 11/06/1996, Prot. n. 1933, Pos. n. 1933/96;
5) Permesso di Costruire n. 2 del 08/04/2006, Prot. n. 2620, per "lavori di realizzazione di una scala esterna di accesso ed opere interne al fabbricato sito in Posta Fibreno alla Via Carpello e censito in Catasto al foglio 1 mappale 582."
Autorizzazione del Genio Civile di Frosinone Prot. Gen. n. 161059, Prot. Serv. n. 2178/2005 del 21/10/2005. Trasmissione fine lavori e Relazione di struttura ultimata al Genio Civile di Frosinone in data 16/05/2006 Prot. n. 3408.
N.B.: L'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno in data 17/03/2023 prot. n. 1870 dichiara che il titolo edilizio citato nell'atto di donazione (Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1975) non è stato rilasciato nell'anno 1975 bensì nel 1974," essendo la stessa corrispondente ad altro soggetto non inerente alla richiesta e comunque non presente agli atti in comune". Precisando che "la Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1974 presumibilmente intestata a **** Omissis **** non è presente in archivio".
In allegato le dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno in data 03/10/2023 e verbale di accesso atti del 31/10/2023.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
Le difformità riscontrate riguardano aumento di unità immobiliare con la costituzione di n. 2 unità immobiliari abitative con delle modifiche di aperture e costituzione di lastrico solare. Divisione di una parte dell'area adibita a corte del mappale confinante.

Per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico), considerato l'epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l'adeguamento e dichiarazioni di conformità in € 2.500,00 salvo problematiche relative a vizi nascosti.
La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 23/09/2002 agli atti, non si ritiene valida in quanto sono avvenute modifiche all'edificio, divisione in due abitazione.
Per quanto riguarda la funzionalità degli impianti non è stato possibile accertarla, per assenza delle

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

utenze domestiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Lastrico solare ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.
Il Bene attuale deriva dalla divisione del fabbricato censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 4, originario mapp. 582 foglio 1 descritto a pag. n. 2 e 3 del citato atto notarile.
Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

CONFINI

Il bene confina a nord-ovest con l'unità immobiliare mapp. 582 sub. 6, sud-est con mappale 737, nord-est e sud-ovest con affaccio sul mappale 561 e al piano sottostante con l'unità immobiliare mapp. 582 sub. 6 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico Solare	18,20 mq	18,20 mq	1	18,20 mq	0,00 m	SECONDO
			Totale superficie convenzionale:	**18,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/09/1990** al **28/06/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **28/06/2002** al **01/10/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 203 Piano T
Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. Vani 5,5 Rendita € 326,66 Piano 1
Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. Vani 6,0 Rendita € 356,36 Piano T

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Dal **11/05/2006** al **10/02/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **10/02/2017** al **18/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Superficie catastale 375 mq Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **18/05/2023** al **02/08/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 7 Categoria F5 Superficie catastale 18 mq Piano 2

Il fabbricato in data 01/10/2003 è stato oggetto di variazione catastale, nello specifico Pratica n. FR0168272 in atti dal 01/10/2003 DIVISIONE (n. 17708.1/2003), con la costituzione delle unità immobiliari mapp. 582 sub. 1 - 2 - 3.
Dalla data del 11/05/2006 le unità immobiliari indicate in precedenza sono state soppresse con variazione catastale del 11/05/2006 Pratica n. FR0078278 in atti dal 11/05/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5780.1/2006) costituendo il sub. 4.
In data 02/08/2024 si è proceduto alla soppressione del mappale 582 sub. 4 e si sono costituite le unità immobiliari mapp. 582 sub. 5 - 6 - 7. Pratica di Variazione DOCFA, DIVISIONE del 02/08/2024 Pratica n. FR0108639 in atti dal 02/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.3441690.02/08/2024 DIVISIONE (n. 108639.1/2024).
Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	582	7		F5		18 mq			2	

Corrispondenza catastale

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

In data 02/08/2024 si è proceduto alla soppressione del mappale 582 sub. 4 e si sono costituite le unità immobiliari mapp. 582 sub. 5 - 6 - 7. Pratica di Variazione DOCFA, DIVISIONE del 02/08/2024 Pratica n. FR0108639 in atti dal 02/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.3441690.02/08/2024 DIVISIONE (n. 108639.1/2024).
Si allega elaborato planimetrico ed elenco subalterni per individuazione del Bene, Allegato n. 37.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il lastrico solare è in uno stato conservativo normale.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta in un contesto condominiale ma essendo parte un edificio diviso in due appartamenti sono presenti parti comuni.
Parti comuni descritte nell'art. 1117 del cc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un terrazzo a copertura di parte del fabbricato al Piano Primo, la cui proiezione ricade per metà sulla particella 561 (stradina sottopasso). Posto tra la parete del sottotetto del mappale 582, l'altra metà del terrazzo e della parete sono del mappale 737.
Il solaio è in laterocemento ed è pavimentato con mattonelle in ceramica, ed è tutto un unico terrazzo con quello confinante e non vi sono divisori o segni di divisioni. A protezione del terrazzo vi è una ringhiera ancorata fra le facciate dei due fabbricati sia nella parte anteriore con affaccio verso la strada Via Carpello che nella parte posteriore con affaccio nella parte retrostante i fabbricati.
Tra i due fabbricati risulta una struttura in ferro con sovrastante lamiera grecata a copertura dell'intero terrazzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.
Il lastrico solare è posseduto da altro soggetto, Sig.**** Omissis ****

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/09/1972** al **28/06/2002**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Monaco Mario Notaio in Sora	18/09/1972	53268	14727
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Santa Maria Capua Vetere	18/10/1972	33176-33177	30182-30183
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Sora	25/09/1972	1582	165
Dal **28/06/2002**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto Notarile di Divisione del Dott. Mario Monaco Notaio in Sora del 18/09/1972 Rep. n. 53268 Racc. n. 14727, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 25/09/1972 al n. 1582, Trascritto presso l'Ufficio di Santa Maria Capua Vetere il 18/10/1972, Registro Generale n. 33176-33177 e Registro Particolare n. 30182-30183 è stato reperito dal sottoscritto e inserito come Allegato n. 5.
L'Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968 è stato reperito dal sottoscritto e inserito come Allegato n. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art .77 del DPR n. 602/73
  Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
  Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.675,26
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 837,63
  Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
  Data: 25/08/2004
  N° repertorio: 31193
  Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 22/07/2006
  Reg. gen. 16322 - Reg. part. 3812
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 4,15 %
  Rogante: Lella Angelina Notaio in Sora
  Data: 20/07/2006
  N° repertorio: 26828
  N° raccolta: 12719
  Note: SOGGETTI CONTRO: 1)**** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 (Foglio 1 Particella 582 Sub. 4) Per il diritto di: NUDA PROPRIETA' Terzo datore: SI Per la quota: 1/1 Debitori non datori di ipoteca: 2) **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**
  Trascritto a Frosinone il 06/07/2002
  Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968
  Quota: 1/1

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

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

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 19/01/2016
  Reg. gen. 639 - Reg. part. 541
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Esecuzione Immobiliare n. 9/2016 in data 09/03/2022 il G.E. dichiara l'estinzione della procedura.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
  Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca della procedura di E.I. n. 9/2016 è di € 294,00.
Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca della procedura in corso di E.I. n. 72/2022, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = minimo € 294,00

L'immobile attuale deriva dalla divisione del mappale 582 sub. 4 del foglio 1 del Comune di Posta Fibreno (FR) oggetto di E.I n. 72/2022.
Si specifica che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate sia per nominativo che per il bene oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A.
Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034), art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno (FR), in data 17/12/2022 e integrazione del 16/01/2023, si è accertato che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:
1) Licenza Edilizia n. 964 del 06/12/1957;
2) Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1975;
3) Abitabilità Prot. n. 5990/2002/R del 13/06/2003;
4) Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 1811 del 13/03/2006, Condono Edilizio Legge n. 47/1985 presentato in data 30/09/1986 Prot. n. 4020, Pratica n. 204, con deposito del Certificato di Idoneità Statica presso l'Ufficio del Genio Civile di Frosinone in data 11/06/1996, Prot. n. 1933, Pos. n. 1933/96;
5) Permesso di Costruire n. 2 del 08/04/2006, Prot. n. 2620, per "lavori di realizzazione di una scala esterna di accesso ed opere interne al fabbricato sito in Posta Fibreno alla Via Carpello e censito in Catasto al foglio 1 mappale 582."
Autorizzazione del Genio Civile di Frosinone Prot. Gen. n. 161059, Prot. Serv. n. 2178/2005 del 21/10/2005. Trasmissione fine lavori e Relazione di struttura ultimata al Genio Civile di Frosinone in data 16/05/2006 Prot. n. 3408.
N.B.: L'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno in data 17/03/2023 prot. n. 1870 dichiara che il titolo edilizio citato nell'atto di donazione (Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1975) non è stato rilasciato nell'anno 1975 bensì nel 1974," essendo la stessa corrispondente ad altro soggetto non inerente alla richiesta e comunque non presente agli atti in comune". Precisando che "la Licenza Edilizia n. 13 del 10/04/1974 presumibilmente intestata a **** Omissis **** non è presente in archivio".
In allegato le dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno in data 03/10/2023 e verbale di accesso atti del 31/10/2023.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
Le difformità riscontrate riguardano aumento di unità immobiliare con la costituzione di n. 2 unità immobiliari abitative con delle modifiche di aperture e costituzione di lastrico solare. Divisione di una parte dell'area adibita a corte del mappale confinante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968.
Il Bene deriva dal frazionamento della corte del fabbricato censito nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 4, immobile che deriva dall'originario mappale 582 del foglio 1 descritto a pag. n. 2 e 3 del citato atto notarile.
Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Donazione dei beni risultava essere coniugato in regime di comunione dei beni ma trattandosi di un bene pervenuto da atto notarile di Donazione risulta bene personale, art. 179 lett. b) del Codice Civile.

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con il mappale 528, sud-est con il mappale 561, sud-ovest con il mappale 582 e a nord-ovest con il mappale 858 salvo altri.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	227,00 mq	227,00 mq	1	227,00 mq	0,00 m	TERRA
			Totale superficie convenzionale:	**227,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**227,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/09/1990** al **28/06/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **28/06/2002** al **01/10/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 203 Piano T
Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. Vani 5,5 Rendita € 326,66 Piano 1
Dal **01/10/2003** al **11/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. Vani 6,0 Rendita € 356,36 Piano T
Dal **11/05/2006** al **10/02/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal **10/02/2017** al **18/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11,0 Rendita € 766,94 Piano T-1

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Dal **18/05/2023** al **29/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 862 Qualità Rel. Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 02 27 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **18/05/2023** al **29/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 582, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. Vani 11 Superficie catastale 375 mq Rendita € 766,94 Piano T-1

Il fabbricato in data 01/10/2003 è stato oggetto di variazione catastale, nello specifico Pratica n. FR0168272 in atti dal 01/10/2003 DIVISIONE (n. 17708.1/2003), con la costituzione delle unità immobiliari mapp. 582 sub. 1 - 2 - 3.
Dalla data del 11/05/2006 le unità immobiliari indicate in precedenza sono state soppresse con variazione catastale del 11/05/2006 Pratica n. FR0078278 in atti dal 11/05/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5780.1/2006) costituendo il sub. 4.
In data 29/07/2024 si è proceduto alla variazione nel N.C.T. del mappale 582 foglio 1 e costituzione del mappale 862 foglio 1 con qualità Rel. Ente Urbano. Tipo di Frazionamento prot. n. FR0106811 in atti dal 29/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3362283.29/07/2024 presentato il 29/07/2024 (n. 106811.1/2024).
Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	862				Rel. Ente Urbano		00 02 27 mq	0 €	0 €	

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

In data 29/07/2024 si è proceduto alla variazione nel N.C.T. del mappale 582 foglio 1 e costituzione del mappale 862 foglio 1 con qualità Rel. Ente Urbano. Tipo di Frazionamento prot. n. FR0106811 in atti dal 29/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3362283.29/07/2024 presentato il 29/07/2024 (n. 106811.1/2024). Allegato n. 35 (estratto di mappa aggiornato al 29/07/2024 e Allegato n. 41, Tipo di Frazionamento prot. n. FR0106811 del 29/07/2024).
Terreno occupato da altri soggetti ed è collegato alla corte del fabbricato adiacente, mapp. 528, e risulta recintato con muro di recinzione, con sovrastante ringhiera in ferro ornata da siepe.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è uno stato conservativo normale.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un terreno, collegato ad altra corte di un fabbricato (mappale 528) il tutto recintato parte con muro e sovrastante ringhiera in ferro ornata da siepe e parte da solo muro. Accessibile da un cancello carraio e pedonabile in ferro, sorretti ed ancorati ad un muro in c.a., posizionati sul lato sud-est del lotto. Si precisa che tale ingresso è l'unico accesso per il fabbricato per abitazione e per il lotto in parola.
Parte del terreno è sistemato con prato, parte pavimentato con battuto di cemento e aiuole. Su detta porzione vi è un pozzo artesiano con relativo impianto per la distribuzione dell'acqua a servizio del fabbricato mappale 528.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.
Il terreno è occupato ed utilizzato da atri soggetti, Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ed è parte del giardino del mappale 528.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/09/1972** al **28/06/2002**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Monaco Mario Notaio in Sora	18/09/1972	53268	14727
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Santa Maria Capua Vetere	18/10/1972	33176-33177	30182-30183
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Sora	25/09/1972	1582	165
Dal **28/06/2002**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Labate Roberto Notaio in Sora	28/06/2002	238312	33981
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	06/07/2002	12089	8968
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia Entrate di Sora	03/07/2002	1268	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto Notarile di Divisione del Dott. Mario Monaco Notaio in Sora del 18/09/1972 Rep. n. 53268 Racc. n. 14727, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 25/09/1972 al n. 1582, Trascritto presso l'Ufficio di Santa Maria Capua Vetere il 18/10/1972, Registro Generale n. 33176-33177 e Registro Particolare n. 30182-30183 è stato reperito dal sottoscritto e inserito come Allegato n. 5.
L'Atto Notarile di Donazione del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 28/06/2002 Rep. n. 238312 Racc. n. 33981, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 03/07/2002 al n. 1268, Trascritto

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/07/2002, Registro Generale n. 12089 e Registro Particolare n. 8968 è stato reperito dal sottoscritto e inserito come Allegato n. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art .77 del DPR n. 602/73
  Iscritto a Frosinone il 18/10/2004
  Reg. gen. 30200 - Reg. part. 7598
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.675,26
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 837,63
  Rogante: S.R.T. Concessione di Frosinone
  Data: 25/08/2004
  N° repertorio: 31193
  Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/06/2006, Servizio di P.I. di FROSINONE, Registro particolare n. 1557 Registro generale n. 12395, Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 22/07/2006
  Reg. gen. 16322 - Reg. part. 3812
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 4,15 %
  Rogante: Lella Angelina Notaio in Sora
  Data: 20/07/2006
  N° repertorio: 26828
  N° raccolta: 12719
  Note: SOGGETTI CONTRO: 1)**** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 (Foglio 1 Particella 582 Sub. 4) Per il diritto di: NUDA PROPRIETA' Terzo datore: SI Per la quota: 1/1 Debitori non datori di ipoteca: 2) **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**
  Trascritto a Frosinone il 06/07/2002
  Reg. gen. 12089 - Reg. part. 8968
  Quota: 1/1

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

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

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 19/01/2016
  Reg. gen. 639 - Reg. part. 541
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Esecuzione Immobiliare n. 9/2016 in data 09/03/2022 il G.E. dichiara l'estinzione della procedura.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
  Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca della procedura di E.I. n. 9/2016 è di € 294,00.
Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca della procedura in corso di E.I. n. 72/2022, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = minimo € 294,00

L'immobile attuale deriva dalla divisione del mappale 582 sub. 4 del foglio 1 del Comune di Posta Fibreno (FR) oggetto di E.I n. 72/2022.
Si specifica che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate sia per nominativo che per il bene oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A.
Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034), art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul lotto sono presenti muri di recinzioni, un cancello carraio e uno pedonale considerato che dall'accesso agli atti non risultano titoli edilizi a riguardo, le opere si considerano eseguite in assenza di titolo autorizzativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od 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.

I beni oggetto della procedura sono fabbricati e terreni, per un numero totale di 19, posizionati in diverse zone nel territorio del Comune di Posta Fibreno e si sono costituiti n. 13 lotti. Il Lotto n. 2 è stato sostituito dai Lotti n. 10 – 11 – 12 – 13 in quanto frazionato.
I lotti sono stati costituiti riunendo i beni che si trovano vicini e confinanti tra loro e che divisi non avrebbero costituito un'utilità e un valore aggiunto.
La vendita dei singoli lotti non è soggetta ad I.V.A.

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

LOTTO 10

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T
  F. 1 mappale 582 sub. 5. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello 154, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 5. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. L'abitazione è parte di un fabbricato che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, costituito da n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione e n. 1 unità immobiliare destinata a lastrico solare. Il bene è posizionato al Piano Terra con una corte esclusiva. L'ingresso

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

principale è posizionato sul lato sud-ovest, attraverso l'area esclusiva recintata dell'edificio con accesso dalla strada comunale Via Carpello e sul lato nord-ovest è presente un apertura sulla corte interna esclusiva dell'unità immobiliare sub. 6 (Bene n. 17-Lotto 10) per la manutenzione degli impianti. Il bene è composto da un ingresso/corridoio, cucina con camino, due camere da letto di cui una con camino, soggiorno, ripostiglio e un bagno ricavato nel sottoscala, accessibile sia da una camera da letto e sia dal corridoio e dalla corte esclusiva posizionata sul lato sud-ovest. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria in quanto non abitato da diversi anni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 582, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.000,00
Per il calcolo del più probabile valore di mercato sono stati effettuati due metodi di calcolo, metodo comparativo e per capitalizzazione dei redditi.
1) Metodo comparativo
L'analisi di mercato eseguita nella zona in cui si trova l'immobile di riferimento, è stata volta alla ricerca di immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene oggetto di stima.
Le indagini effettuate fanno riferimento a immobili oggetto di compravendita avvenuti nel raggio di 1.000 metri dal sito di riferimento tra maggio 2019 novembre 2023.
Le ricerche effettuate sono state dirette e indirette. Dirette rappresentano i valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate. Indirette rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.
I risultati hanno evidenziato immobili di categorie catastali diversi e posizionati in luoghi con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse.
Si sono prese in considerazione anche le quotazioni della Banca dati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI, Anno 2023 – Semestre 2) e il Borsino Immobiliare per le quotazioni d'immobili di categoria analoga.
L'OMI indica un Valore di mercato per abitazioni civili €/mq un minimo di €/mq 350 e un massimo di €/mq 520.
Il valore normale unitario è di €/mq 500,00 al quale vengono applicati i coefficienti di differenziazione nello specifico, piano, stato di conservazione, luminosità, esposizione e vista, vetustà in riferimento all'anno di costruzione e spazi esterni, ottenendo un valore €/mq 567,00.
Il Borsino immobiliare riporta un valore minimo €/mq 278, valore medio €/mq 373, valore massimo €/mq 469. Si considera un valore di €/mq 531,85 ottenuto dalla media dei valori con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione.
La media delle due quotazioni è di €/mq 549,42.
Valore abitazione = €/mq 549,42 x mq 180,52 = € 99.181,30

2) Valore immobile per capitalizzazione redditi
Per stimare il valore locativo del bene si sono effettuate ricerche dirette ed indirette. Non è stato possibile considerare l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Frosinone del Comune di Posta Fibreno, Anno 2023 1° semestre e precedenti anni in quanto i valori non sono indicati.
Considerato i valori del Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, le caratteristiche del fabbricato e della zona in cui è ubicato, si è determinato un valore di locazione di €/mq 2,48.
Valore locativo Piano Terra = €/mq 2,48 x mq 180,52 = € 447,69 arrotondato € 450,00.
Il Valore Locativo Annuo è di € 5.400,00.
Valore Immobile Piano Terra = € 5.400,00 / Saggio di capitalizzazione del 4 % = € 135.000 sottratto le spese stimate nel 25% = € 101.250,00
Per il calcolo del valore di mercato si considera la media dei due valori ottenuti dai diversi procedimenti ottenendo un importo di € 100.215,5 arrotondato ad € 100.000,00.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di € 100.000,00 (Euro centomila/00) con un importo di €/mq 553,95.

Urbanisticamente il lavoro deve essere valutato globalmente in quanto sono derivati da un unica unità immobiliare proveniente dallo stesso titolo edilizio, per cui le difformità rilevate devono essere trattate in un'unica C.I.L.A in Sanatoria per ridurre i costi che verranno attribuiti in proporzione alla grandezza dell'unità immobiliare costituita.

Difformità rilevate:
Aumento di unità immobiliare nello specifico due abitazioni, modifiche di aperture e chiusura di porte, costituzione di lastrico solare sopra il bagno, in quanto risulta terrazzo ad uso di terzi confinanti. Opere sanabili con la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 e art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001.
Costo stimato € 1.100,00 per sanzione e diritti di segreteria e oneri di urbanizzazione di circa € 3.000,00 per un totale di € 4.100,00.
Spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, corredato di elaborati grafici in rispetto al Regolamento edilizio, costo stimato circa € 2.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T	180,52 mq	553,95 €/mq	€ 100.000,00	100,00%	€ 100.000,00
				Valore di stima:	€ 100.000,00

Valore di stima: € 100.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Quota parte costi per la regolarizzazione urbanistica	2530,00	€
Costi per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico) e dichiarazione di rispondenza degli impianti	2500,00	€
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 9/2016	294,00	€
Oneri di cancellazione procedura in essere, E.I. n. 72/2022	294,00	€
Assenza di garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 84.382,00**

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

LOTTO 11

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano T-1-2 F. 1 mappale 582 sub. 6. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 6. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il Bene è parte di un fabbricato che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, costituito da n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione e n. 1 unità immobiliare destinata a lastrico solare. Abitazione al Piano Primo, Secondo (sottotetto) e con corte esclusiva al Piano Terra. L'accesso al Piano Primo si esercita da una scala esterna posizionata sul lato nord-est del fabbricato, raggiungibile dalla strada Via Carpello attraverso una stradina posizionata fra due fabbricati con sottopasso ad una struttura di collegamento fra i due. Tale strada risulta terreno identificata con il mappale 561 del foglio 1, ed è intestata ad altri soggetti. L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, cucina, tre camere da letto e due bagni, di cui uno con accesso dalla camera da letto. Il sottotetto, accessibile solo dalla scala interna, è privo di rifiniture ed è ad uso deposito e si sviluppa per tutta la grandezza del piano sottostante. L'alloggio ha una corte esclusiva al Piano Terra sul lato nord-est del fabbricato. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria in quanto non abitato da diversi anni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 582, Sub. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 157.500,00
  Per il calcolo del più probabile valore di mercato sono stati effettuati due metodi di calcolo, metodo comparativo e per capitalizzazione dei redditi.
  1) Metodo comparativo
  L'analisi di mercato eseguita nella zona in cui si trova l'immobile di riferimento, è stata volta alla ricerca di immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene oggetto di stima.
  Le indagini effettuate fanno riferimento a immobili oggetto di compravendita avvenuti nel raggio di 1.000 metri dal sito di riferimento tra maggio 2019 a novembre 2023.
  Le ricerche effettuate sono state dirette e indirette. Dirette rappresentano i valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate. Indirette rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.
  I risultati hanno evidenziato immobili di categorie catastali diversi e posizionati in luoghi con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse.
  Si sono prese in considerazione anche le quotazioni della Banca dati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI, Anno 2023 – Semestre 2) e il Borsino Immobiliare per le quotazioni d'immobili di categoria analoga.
  L'OMI indica un Valore di mercato per abitazioni civili €/mq un minimo di €/mq 350 e un massimo di €/mq 520.
  Il valore normale unitario è di €/mq 500,00 al quale vengono applicati i coefficienti di differenziazione nello specifico, piano, stato di conservazione, luminosità, esposizione e vista, vetustà in riferimento all'anno di costruzione e spazi esterni, ottenendo un valore €/mq 567,00.
  Il Borsino immobiliare riporta un valore minimo €/mq 278, valore medio €/mq 373, valore massimo €/mq 469. Si considera un valore di €/mq 531,85 ottenuto dalla media dei valori con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione.
  La media delle due quotazioni è di €/mq 549,42.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Valore abitazione = €/mq 549,42 x 286,67 = € 157.502,23

2) Valore immobile per capitalizzazione redditi
Per stimare il valore locativo del bene si sono effettuate ricerche dirette ed indirette. Non è stato possibile considerare l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Frosinone del Comune di Posta Fibreno, Anno 2023 2° semestre e precedenti anni in quanto i valori non sono indicati.
Considerato i valori del Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, le caratteristiche del fabbricato e della zona in cui è ubicato, si è determinato un valore di locazione di €/mq 2,48.
Valore locativo = €/mq 2,48 x mq 286,67 = € 710,94 arrotondato € 700,00.
Il Valore Locativo Annuo è di € 8.400,00.
Valore Immobile = € 8.400,00 / Saggio di capitalizzazione del 4 % = € 210.000 sottratto le spese stimate nel 25% = € 157.500,00

Per il calcolo del valore di mercato si considera la media dei due valori ottenuti dai diversi procedimenti ottenendo un importo di € 157.501,11 arrotondato ad € 157.500,00.
Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di € 157.500,00 (Euro centocinquantasettemilacinquecento/00) con un importo di €/mq 549,41.

Urbanisticamente il lavoro deve essere valutato globalmente in quanto sono derivati da un unica unità immobiliare proveniente dallo stesso titolo edilizio, per cui le difformità rilevate devono essere trattate in un'unica C.I.L.A in sanatoria per ridurre i costi che verranno attribuiti in proporzione alla grandezza dell'unità immobiliare costituita.

Difformità rilevate:
1) aumento di unità immobiliare nello specifico due abitazioni, modifiche di aperture e chiusura di porte, costituzione di lastrico solare sopra il bagno, in quanto risulta terrazzo ad uso di terzi confinanti. Opere sanabili con la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 e art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001.
Costo stimato € 1.100,00 per sanzione e diritti di segreteria e oneri di urbanizzazione di circa € 3.000,00 per un totale di € 4.100,00.
Spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, corredato di elaborati grafici in rispetto al Regolamento edilizio, costo stimato circa € 2.500,00.
2) Nella parte retrostante vi è una copertura in lamiera grecata che copre parte della corte per una superficie di circa mq. 83 realizzata senza autorizzazione edilizia. L'opera non è suscettibile di sanatoria in quanto non rispetta il regolamento edilizio ed è un'intervento che necessita di autorizzazione edilizia con deposito dei calcoli statici presso l'ufficio Area Genio Civile di Frosinone della Regione Lazio e ad autorizzazione paesaggistica per cui si prevede la rimozione. Il costo stimato è di circa € 500,00, determinato attraverso la redazione di un computo metrico estimativo applicando il Tariffario della Regione Lazio 2023.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano T-1-2	286,67 mq	549,41 €/mq	€ 157.500,00	100,00%	€ 157.500,00
				Valore di stima:	€ 157.500,00

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Valore di stima: € 157.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Quota parte costi di regolarizzazione urbanistica	4020,00	€
Costi per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico) e dichiarazione di rispondenza degli impianti	2500,00	€
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 9/2016	294,00	€
Oneri di cancellazione procedura in essere, E.I. n. 72/2022	294,00	€
Costo demolizione struttura in ferro e lamiera non autorizzata, copertura della corte al Piano Terra	500,00	€
Assenza di garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 134.142,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 18** - Lastrico solare ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano 2
  F. 1 mappale 582 sub. 7. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 7. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il compendio riguarda un lastrico solare posizionato al Piano Secondo del fabbricato e risulta essere copertura di una parte del piano sottostante (copertura dei due bagni). L'accesso avviene esclusivamente dall'unità immobiliare confinante (mapp. 737) in quanto l'apertura presente al Piano Secondo del fabbricato di cui è parte (mapp. 582) risulta impossibile perché murata.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 582, Sub. 7, Categoria F5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.000,00
  Per il calcolo del più probabile valore di mercato si è considerato il valore €/mq ottenuto per il Lotto n. 11 Bene n. 17 di cui era parte, applicando il costo sulla superficie ragguagliata.
  Il costo ottenuto diviso l'intera superficie.
  Valore Lastrico solare = €/mq 110 x mq 18,20 = € 2002,00 arrotondato ad € 2.000,00.
  Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di € 2.000,00 (Euro duemila/00) con un importo di €/mq 109,89.

  Urbanisticamente il lavoro deve essere valutato globalmente in quanto sono derivati da un unica unità immobiliare proveniente dallo stesso titolo edilizio, per cui le difformità rilevate devono essere trattate in un'unica C.I.L.A in Sanatoria per ridurre i costi che verranno attribuiti in proporzione alla grandezza dell'unità immobiliare costituita.

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Difformità rilevate nell'interezza:
1) aumento di unità immobiliare nello specifico due abitazioni, modifiche di aperture e chiusura di porte, costituzione di lastrico solare sopra il bagno, in quanto risulta terrazzo ad uso di terzi confinanti. Opere sanabili con la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 e art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001.
Costo stimato € 1.100,00 per sanzione e diritti di segreteria e oneri di urbanizzazione di circa € 3.000,00 per un totale di € 4.100,00.
Spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, corredato di elaborati grafici in rispetto al Regolamento edilizio, costo stimato circa € 2.500,00.
Costo per la rimozione della copertura del terrazzo è € 250,00, non è stato rinvenuto titolo edilizio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Lastrico solare Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano 2	18,20 mq	109,89 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 2.000,00

Valore di stima: € 2.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Quota parte degli costi per la regolarità edilizia	50,00	€
Demolizione tettoia in copertura	250,00	€
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 9/2016	294,00	€
Oneri di cancellazione procedura in essere, E.I. n. 72/2022	294,00	€
Assenza di garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 912,00**

LOTTO 13

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc
F. 1 mappale 862. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 862. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Porzione di terreno, facente parte di un'area di pertinenza di altro immobile, il tutto recintato con muro in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro, ornata da siepe e parte da solo muro. Accessibile da un cancello carraio e pedonabile posizionati sul lato sud-est del lotto. Tale area è utilizzata come giardino e parcheggio dal confinante (mappale 528).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 862, Qualità Rel. Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.500,00
La stima del bene in oggetto è stata eseguita attraverso il valore complementare, determinando la differenza tra il valore di mercato dell'intero e il valore di mercato del bene residuo, Vc=Vm1-Vm2.
Considerato il valore attribuito al Bene 5 del lotto 2 . Valore iniziale e il Valore del bene dopo i frazionamenti meno i Valori dei Lotti 10, 11 e 12.
Il valore della porzione di area urbana identificata con il mappale 862 è di € 21.500,00 (Euro ventunomilacinquecento/00) pari a €/mq 94,71.

Difformità rilevate:
Sul lotto sono presenti muri di recinzioni, un cancello carraio e uno pedonale considerato che dall'accesso agli atti non risultano titoli edilizi a riguardo, le opere si considerano abusive.
Il costo per un eventuale regolarizzazione salvo cambiamenti normativi è di:
€ 1.000,00 per presentazione di una pratica edilizia SCIA in Sanatoria compreso di elaborati grafici e documentazione in rispetto al regolamento edilizio, art. 37 e art. 36-bis del DPR 380/2001, aggiornato con modifiche della Legge 105/2024 (Salva Casa);
Importo massimo della sanzione € 5.164,00;
Spese per istruttoria pratica edilizia € 300,00;
L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico come indicato nel capitolo normativa urbanistica. Si deve procedere alla redazione di una pratica di compatibilità paesaggistica. Il costo della sanzione pecuniaria è calcolato in base alla redazione di un computo metrico estimativo per demolire le opere realizzate, con un minimo di € 2.000,00 fino ad un importo di € 20.000,00. Importo minimo da considerare € 2.000,00. Diritti di segreteria per presentazione pratica non quantificabili e le spese tecniche per la presentazione della pratica stimate in € 500,00.
Il costo totale stimato è di circa € 8.964,00 arrotondato ad € 9.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Terreno Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc	227,00 mq	94,71 €/mq	€ 21.500,00	100,00%	€ 21.500,00
				Valore di stima:	€ 21.500,00

Valore di stima: € 21.500,00

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 9/2016	294,00	€
Oneri di cancellazione procedura in essere, E.I. n. 72/2022	294,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€
Assenza di garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 9.762,00**

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 08/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zannella Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ***Allegato 34*** - N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica n. 13/2024 Prot. n. 5001 del 02/08/2024 (Aggiornamento al 02/08/2024)
- ✓ ***Allegato 35*** - N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa con individuazione delle particelle 582 e 862 foglio 1 (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ ***Allegato 36*** - N° 28 Foto - Documentazione fotografica Lotti 10-11-12-13 (Aggiornamento al 08/07/2024)
- ✓ ***Allegato 37*** - N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Frosinone, fabbricato foglio 1 mapp. 582 (Aggiornamento al 02/08/2024)
- ✓ ***Allegato 38*** - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Frosinone, u.i. foglio 1 mapp. 582 sub. 5 (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ ***Allegato 39*** - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Frosinone, u.i. foglio 1 mapp. 582 sub. 6 (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ ***Allegato 40*** - N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche dell'immobile, fabbricato mapp. 582 sub. 5-6-7 e mapp. 862 (Aggiornamento al 02/08/2024)
- ✓ ***Allegato 41*** - N° 1 Altri allegati - Tipo di Frazionamento prot. n. FR0106811 del 29/07/2024 (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ ***Allegato 42*** - N° 1 Altri allegati - DOCFA per variazione immobile mapp. 582, prot. n. FR0108639 del 02/08/2024 (Aggiornamento al 02/08/2024)

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

- ✓ ***Allegato 43*** - N° 5 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria con elenco formalità per nominativo e per immobile, fabbricato mapp. 582 (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ ***Allegato 44*** - N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo n. 4 del 08/07/2024 (Aggiornamento al 08/07/2024)

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

LOTTO 10

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T
F. 1 mappale 582 sub. 5. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello 154, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 5. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. L'abitazione è parte di un fabbricato che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, costituito da n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione e n. 1 unità immobiliare destinata a lastrico solare. Il bene è posizionato al Piano Terra con una corte esclusiva. L'ingresso principale è posizionato sul lato sud-ovest, attraverso l'area esclusiva recintata dell'edificio con accesso dalla strada comunale Via Carpello e sul lato nord-ovest è presente un apertura sulla corte interna esclusiva dell'unità immobiliare sub. 6 (Bene n. 17-Lotto 10) per la manutenzione degli impianti. Il bene è composto da un ingresso/corridoio, cucina con camino, due camere da letto di cui una con camino, soggiorno, ripostiglio e un bagno ricavato nel sottoscala, accessibile sia da una camera da letto e sia dal corridoio e dalla corte esclusiva posizionata sul lato sud-ovest. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria in quanto non abitato da diversi anni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 582, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034), art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: **€ 84.382,00**

LOTTO 11

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano T-1-2
F. 1 mappale 582 sub. 6. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 6. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il Bene è parte di un fabbricato che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, costituito da n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione e n. 1 unità immobiliare destinata a lastrico solare. Abitazione al Piano Primo, Secondo (sottotetto) e con corte esclusiva al Piano Terra. L'accesso

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

al Piano Primo si esercita da una scala esterna posizionata sul lato nord-est del fabbricato, raggiungibile dalla strada Via Carpello attraverso una stradina posizionata fra due fabbricati con sottopasso ad una struttura di collegamento fra i due. Tale strada risulta terreno identificata con il mappale 561 del foglio 1, ed è intestata ad altri soggetti. L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, cucina, tre camere da letto e due bagni, di cui uno con accesso dalla camera da letto. Il sottotetto, accessibile solo dalla scala interna, è privo di rifiniture ed è ad uso deposito e si sviluppa per tutta la grandezza del piano sottostante. L'alloggio ha una corte esclusiva al Piano Terra sul lato nord-est del fabbricato. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria in quanto non abitato da diversi anni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 582, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034), art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: **€ 134.142,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 18** - Lastrico solare ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano 2
F. 1 mappale 582 sub. 7. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 7. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il compendio riguarda un lastrico solare posizionato al Piano Secondo del fabbricato e risulta essere copertura di una parte del piano sottostante (copertura dei due bagni). L'accesso avviene esclusivamente dall'unità immobiliare confinante (mapp. 737) in quanto l'apertura presente al Piano Secondo del fabbricato di cui è parte (mapp. 582) risulta impossibile perché murata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 582, Sub. 7, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034), art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: **€ 912,00**

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

LOTTO 13

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc
  F. 1 mappale 862. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 862. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Porzione di terreno, facente parte di un'area di pertinenza di altro immobile, il tutto recintato con muro in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro, ornata da siepe e parte da solo muro. Accessibile da un cancello carraio e pedonabile posizionati sul lato sud-est del lotto. Tale area è utilizzata come giardino e parcheggio dal confinante (mappale 528).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 862, Qualità Rel. Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30/07/2004 n. 662 ricade in Zona "C2", Nuova espansione estensiva, disciplinata dall'art. 18 delle relative N.T.A. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Tavola B33 Foglio 391, nello specifico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (cd060_034), art. 8 delle norme tecniche, beni dichiarativi, individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: **€ 9.762,00**

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.382,00

Bene N° 16 - Appartamento			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello 154, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 582, Sub. 5, Categoria A2	**Superficie**	180,52 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria in quanto non abitato da diversi anni. Le persiane, le avvolgibili e le finestre sono in pessime condizioni.		
Descrizione:	F. 1 mappale 582 sub. 5. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello 154, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 5. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. L'abitazione è parte di un fabbricato che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, costituito da n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione e n. 1 unità immobiliare destinata a lastrico solare. Il bene è posizionato al Piano Terra con una corte esclusiva. L'ingresso principale è posizionato sul lato sud-ovest, attraverso l'area esclusiva recintata dell'edificio con accesso dalla strada comunale Via Carpello e sul lato nord-ovest è presente un apertura sulla corte interna esclusiva dell'unità immobiliare sub. 6 (Bene n. 17-Lotto 10) per la manutenzione degli impianti. Il bene è composto da un ingresso/corridoio, cucina con camino, due camere da letto di cui una con camino, soggiorno, ripostiglio e un bagno ricavato nel sottoscala, accessibile sia da una camera da letto e sia dal corridoio e dalla corte esclusiva posizionata sul lato sud-ovest. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria in quanto non abitato da diversi anni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.142,00

Bene N° 17 - Appartamento			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 582, Sub. 6, Categoria A2	**Superficie**	286,67 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare nel complesso risulta in uno stato conservativo che necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria in quanto non abitata da diversi anni.		
Descrizione:	F. 1 mappale 582 sub. 6. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 6. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie		

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

	attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il Bene è parte di un fabbricato che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, costituito da n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione e n. 1 unità immobiliare destinata a lastrico solare. Abitazione al Piano Primo, Secondo (sottotetto) e con corte esclusiva al Piano Terra. L'accesso al Piano Primo si esercita da una scala esterna posizionata sul lato nord-est del fabbricato, raggiungibile dalla strada Via Carpello attraverso una stradina posizionata fra due fabbricati con sottopasso ad una struttura di collegamento fra i due. Tale strada risulta terreno identificata con il mappale 561 del foglio 1, ed è intestata ad altri soggetti. L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, cucina, tre camere da letto e due bagni, di cui uno con accesso dalla camera da letto. Il sottotetto, accessibile solo dalla scala interna, è privo di rifiniture ed è ad uso deposito e si sviluppa per tutta la grandezza del piano sottostante. L'alloggio ha una corte esclusiva al Piano Terra sul lato nord-est del fabbricato. L'immobile è in uno stato conservativo che necessita di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria in quanto non abitato da diversi anni.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 912,00

Bene N° 18 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 582, Sub. 7, Categoria F5	**Superficie**	18,20 mq
Stato conservativo:	Il lastrico solare è in uno stato conservativo normale.		
Descrizione:	F. 1 mappale 582 sub. 7. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 582 sub. 7. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Il compendio riguarda un lastrico solare posizionato al Piano Secondo del fabbricato e risulta essere copertura di una parte del piano sottostante (copertura dei due bagni). L'accesso avviene esclusivamente dall'unità immobiliare confinante (mapp. 737) in quanto l'apertura presente al Piano Secondo del fabbricato di cui è parte (mapp. 582) risulta impossibile perché murata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.762,00

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Bene N° 19 - Terreno			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Contrada Carpello snc		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 862, Qualità Rel. Ente Urbano	**Superficie**	227,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è uno stato conservativo normale.		
Descrizione:	F. 1 mappale 862. L'immobile è sito nel Comune di Posta Fibreno (FR) Contrada Carpello snc, distinto nel N.C.T. al foglio 1 mappale 862. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona collinare, distante circa m. 400 dal Lago di Posta Fibreno, area turistica con presenza di varie attività di pubblici esercizi, ad esempio ristorazione, pizzerie, bar e bed and breakfast, B&B. Posizionato a circa Km. 2,2 dal centro del paese, Km. 3,0 dalla Strada Regionale 627 sulla quale sono presenti altre attività commerciali e infine distante Km. 4,0 dalla SS749 Sora-Cassino con possibilità di raggiungere la città di Cassino, di Sora e di Frosinone. Porzione di terreno, facente parte di un'area di pertinenza di altro immobile, il tutto recintato con muro in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro, ornata da siepe e parte da solo muro. Accessibile da un cancello carraio e pedonabile posizionati sul lato sud-est del lotto. Tale area è utilizzata come giardino e parcheggio dal confinante (mappale 528).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO 154, PIANO T

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 22/07/2006
  Reg. gen. 16322 - Reg. part. 3812
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 4,15 %
  Rogante: Lella Angelina Notaio in Sora
  Data: 20/07/2006
  N° repertorio: 26828
  N° raccolta: 12719
  Note: SOGGETTI CONTRO: 1)**** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 (Foglio 1 Particella 582 Sub. 4) Per il diritto di: NUDA PROPRIETA' Terzo datore: SI Per la quota: 1/1 Debitori non datori di ipoteca: 2) **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 19/01/2016
  Reg. gen. 639 - Reg. part. 541
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Esecuzione Immobiliare n. 9/2016 in data 09/03/2022 il G.E. dichiara l'estinzione della procedura.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
  Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC, PIANO T-1-2

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 22/07/2006
  Reg. gen. 16322 - Reg. part. 3812
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,15 %
Rogante: Lella Angelina Notaio in Sora
Data: 20/07/2006
N° repertorio: 26828
N° raccolta: 12719
Note: SOGGETTI CONTRO: 1)**** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 (Foglio 1 Particella 582 Sub. 4) Per il diritto di: NUDA PROPRIETA' Terzo datore: SI Per la quota: 1/1 Debitori non datori di ipoteca: 2) **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 19/01/2016
  Reg. gen. 639 - Reg. part. 541
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Esecuzione Immobiliare n. 9/2016 in data 09/03/2022 il G.E. dichiara l'estinzione della procedura.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
  Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 18 - LASTRICO SOLARE UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC, PIANO 2

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 22/07/2006
  Reg. gen. 16322 - Reg. part. 3812
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 4,15 %
  Rogante: Lella Angelina Notaio in Sora
  Data: 20/07/2006
  N° repertorio: 26828
  N° raccolta: 12719
  Note: SOGGETTI CONTRO: 1)**** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 (Foglio 1 Particella 582 Sub. 4) Per il diritto di: NUDA PROPRIETA' Terzo datore: SI Per la quota: 1/1 Debitori non datori di ipoteca: 2) **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 19/01/2016
  Reg. gen. 639 - Reg. part. 541

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Esecuzione Immobiliare n. 9/2016 in data 09/03/2022 il G.E. dichiara l'estinzione della procedura.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
  Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A POSTA FIBRENO (FR) - CONTRADA CARPELLO SNC

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 22/07/2006
  Reg. gen. 16322 - Reg. part. 3812
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 4,15 %
  Rogante: Lella Angelina Notaio in Sora
  Data: 20/07/2006
  N° repertorio: 26828
  N° raccolta: 12719
  Note: SOGGETTI CONTRO: 1)**** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 (Foglio 1 Particella 582 Sub. 4) Per il diritto di: NUDA PROPRIETA' Terzo datore: SI Per la quota: 1/1 Debitori non datori di ipoteca: 2) **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 19/01/2016
  Reg. gen. 639 - Reg. part. 541
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Esecuzione Immobiliare n. 9/2016 in data 09/03/2022 il G.E. dichiara l'estinzione della procedura.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 22/06/2022
  Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9139
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: ZANNELLA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b562e2df7b8eb942a8d44741c419ba9