
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caroselli Celestino, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2020 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra.....	11

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	15
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2020 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.943,00	26

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli.....	28

INCARICO

All'udienza del 30/01/2023, il sottoscritto Arch. Caroselli Celestino, con studio in Via San Nicola - 03043 - Cassino (FR), email celestino.caroselli@archiworld.it, PEC celestino.caroselli@archiworldpec.it, Tel. 328 0123406, Fax 0776 310552, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.45005 N ; 13.72563 E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli (Coord. Geografiche: 41.45005 N;13.72563 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

L'appartamento pignorato è in un piccolo edificio rurale in via Contrada Campitelli nel Comune di Aquino a sette Km circa dal centro abitato di Aquino e a sette km circa da quello di Pontecorvo (dieci minuti di macchina). La strada di accesso è stretta e disagiata e la zona è rurale con case sparse. L'immobile però non è completamente isolato per la presenza di una villetta abitata sul confine a Nord/Nord-Ovest. È composto da un ingresso-disimpegno centrale, una cucina con camino e piccolo tinello, un soggiorno, due camere da letto e un bagno. Nel retro vi è una tettoia aperta sul terreno di pertinenza e un piccolo locale cantina.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La piccola costruzione che ospita l'appartamento era un edificio rurale che ha perso le caratteristiche di ruralità ma che è collocato sul terreno agricolo ora incolto e abbandonato di cui al bene due.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Terreno di pertinenza dell'immobile destinato a civile abitazione di cui al Foglio 23 Particella 423 del Catasto Fabbricati del Comune di Aquino.

Trattasi di terreno seminativo di classe 3 di 544 m² attualmente in stato di abbandono e quasi inaccessibile per la vegetazione infestante.

Si è rilevata la presenza anche di una carcassa di auto senza targa.

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

Il terreno è attualmente un'area boschiva allo stato naturale e quindi difficilmente accessibile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

L'appartamento e la sua corte confinano: a nord con il terreno di cui al foglio 23 particella 148 del catasto terreni di Aquino di proprietà degli esecutati **** Omissis **** e oggetto di pignoramento; ad est con la villetta e l'area di pertinenza di cui al foglio 23 particella 603 e 604 del catasto fabbricati del Comune di Aquino **** Omissis ****; ad ovest con il terreno seminativo di cui al foglio 23 particella 149 del Catasto Terreni del Comune di Aquino **** Omissis **** e a sud con la strada vicinale di Contrada Campitelli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

I beni oggetto del pignoramento confinano a Nord con il terreno di cui al foglio 23 particella 140, ad Est con l'immobile di cui al foglio 23 particella 603 e 604 **** Omissis ****, a sud con la strada vicinale Campitelli e a ovest con il terreno di cui al foglio 23 particella 149 del catasto terreni del comune di Aquino **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
---------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------	------------------------------------	----------------	--------------

				e		
Abitazione	75,34 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	287,00 m	Terra
Portico	17,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	260,00 m	Terra
Cantina	11,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	280,00 m	Terra
Tettoia	18,00 mq	18,00 mq	0,10	1,80 mq	270,00 m	Terra
Cortile	135,00 mq	135,00 mq	0,07	9,45 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				115,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	544,00 mq	544,00 mq	1,00	544,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				544,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				544,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1991 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 423 Categoria A6 Piano Terra
Dal 30/12/1991 al 05/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 423 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 0,48 Piano Terra
Dal 05/11/1994 al 17/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 423 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 298,25

		Piano Terra
Dal 17/07/2001 al 16/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 423 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano Terra
Dal 16/11/2006 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 423 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano Terra

I titolari catastali sono i proprietari reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 148 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9 ha 1 are 1 ca Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 2,35
Dal 30/12/1991 al 05/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 148 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) ha 5 are 4 ca 4 Reddito dominicale € 1,97 Reddito agrario € 1,40
Dal 05/11/1994 al 17/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 148 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) ha 5 are 4 ca 4 Reddito dominicale € 1,97 Reddito agrario € 1,40
Dal 17/07/2001 al 16/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 148 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) ha 5 are 4 ca 4 Reddito dominicale € 1,97 Reddito agrario € 1,40
Dal 16/11/2006 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 148 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) ha 5 are 4 ca 4 Reddito dominicale € 1,97 Reddito agrario € 1,40

I titolari catastali sono i proprietari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	423			A2	3	5,5	115 mq	298,25 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo e rilievo geometrico, si attesta la corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

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
23	148				Seminativo	03	ha are 5 ca 44 mq	1,97 €	1,4 €	

Corrispondenza catastale

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

Attualmente il terreno è invaso da un boschetto naturale che lo rende difficilmente coltivabile senza opportuna bonifica.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

L'immobile è attualmente disabitato ma è ingombrato da oggetti senza valore degli esecutati. Si rilevano tracce dell'ingresso di animali. In una delle due camere da letto il soffitto in cartongesso è parzialmente crollato. L'esterno è in stato di abbandono e la vegetazione infestante rende difficile anche l'accesso all'immobile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Sul terreno è stata rinvenuta una carcassa di automobile senza targa, Non si esclude la presenza di altri rifiuti.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono.

L'esterno è completamente invaso da vegetazione infestante, mentre all'interno parti del soffitto in cartongesso sono crollate e il resto dell'immobile versa in pessime condizioni. Il servizio igienico è irrecuperabile, i pavimenti in parte sono sollevati, gli infissi esterni e le porte interne sono irrimediabilmente compromessi. I muri sono sporchi e umidi e all'esterno l'intonaco è crollato in più punti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Il terreno risulta in stato di abbandono, invaso da vegetazione infestante ed alberelli.

Si è anche rinvenuta una carcassa di automobile senza targa e non si esclude che possano esserci altri rifiuti nascosti dalla vegetazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avere parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

il terreno pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

Da interrogazione all'ufficio tecnico del Comune di Aquino non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Da interrogazione all'ufficio tecnico del Comune di Aquino non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

La piccola costruzione ha le tipiche caratteristiche costruttive della zona, e in particolare le pareti portanti sono in mattoni di tufo giallo delle Ravicelle di cm 35 e in blocchetti di cemento (quelle della cantina e del tinello). I divisori interni sono in mattoni da cm 12 di spessore. Il tetto è in travi di legno e la copertura in tegole portoghesi. L'altezza interna è mediamente di cm 288. Gli infissi esterni sono in alluminio giallo con vetro singolo non coibentati chiusi con avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno finitura noce. I pavimenti in maioliche di ceramica di varie misure e colori sono in cattive condizioni, sollevate in vari punti, frantumate, logore e sporche. Un soffitto interno in travicelli di ferro e tavelloni separa l'interno dal tetto. I muri sono intonacati e tinti in colori chiari. L'unico servizio igienico è inutilizzabile.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni, ancora in opera, e caldaia completamente rovinata posta nella retrostante tettoia. L'impianto elettrico sottotraccia ha le prescritte protezioni molto vecchie e rovinate. L'impianto idrico è alimentato da una cisterna malconcia posta nel retro sotto la tettoia. Un piccolo cortile anteriore all'ingresso porticato incornicia la piccola abitazione e da accesso dalla via Campitelli. Sul retro come accessorio c'è una piccola "cantina" con ingresso separato dall'esterno e una tettoia per gli attrezzi agricoli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Il terreno si trova in zona a vincolo di protezione delle aree boscate. Il richiesto certificato di destinazione urbanistica non è ancora pervenuto dal Comune di Aquino . Attualmente non vi sono coltivazioni. Non vi sono

opere per l'irrigazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

L'immobile è abbandonato e in condizioni tali da non essere utilizzabile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

L'immobile risulta libero

L'immobile è abbandonato e in condizioni tali da non essere utilizzabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 05/11/1994	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia Fernando di Cassino	30/12/1991	47693	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	27/01/1992	3344	3165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/1994 al 17/07/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto di Sora	05/11/1994	130312	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di frosinone	17/11/1994	17085	13336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	10/11/1994	1943	
Dal 05/11/1994 al 17/07/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto di Sora	05/11/1994	130312	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	17/11/1994	17085	13336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2001 al 17/07/2001	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferrara Guido di Arce	17/07/2001	9669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	06/08/2001	12874	10400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sora	06/08/2001	1410	
Dal 17/07/2001 al 17/07/2006	**** Omissis ****	Donazione Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferrara Guido di Arce	17/07/2001	9669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	06/08/2001	12874	10400
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sora	06/08/2001	1410	
Dal 16/11/2006 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia Fernando di Cassino	16/11/2006	81121	24215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	07/12/2006	29123	18142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	06/12/2006	1776			
Dal 16/11/2006 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia Fernando di Cassino	16/11/2006	81121	24215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	07/12/2006	29123	18142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	06/12/2006	1776			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 15/11/1994	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Scardamaglia Fernando di Cassino	30/12/1991	47693	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	27/01/1992	3344	3165
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/1994 al 17/07/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto di Sora	05/11/1994	130312	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	17/11/1994	17085	13336
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	10/11/1994	1943	
Dal 05/11/1994 al 17/07/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto di Sora	05/11/1994	130312	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di frosinone	17/11/1994	17085	13336
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	10/11/1994	1943	
Dal 17/07/2001 al 17/07/2001	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferrara Guido di Arce	17/07/2001	9669	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	06/08/2001	12874	10400

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sora	06/08/2001	1410	
Dal 17/07/2001 al 16/11/2006	**** Omissis ****	Donazione Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferrara Guido di Arce	17/07/2001	9669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	06/08/2001	12874	10400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sora	06/08/2001	1410	
Dal 16/11/2006 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia Fernando di Cassino	16/11/2006	81121	24215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	07/12/2006	29123	18142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	06/12/2006	1776	
Dal 16/11/2006 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia Fernando di Cassino	16/11/2006	81121	24215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	07/12/2006	29123	18142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	06/12/2006	1776	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 07/12/2006
Reg. gen. 29124 - Reg. part. 7193
Quota: 1000/1000
Importo: € 52.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio F. Scardamaglia
Data: 16/11/2006
N° repertorio: 81122
N° raccolta: 24216

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 30/07/2013
Reg. gen. 15821 - Reg. part. 10988
Quota: 1/2
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2014
Reg. gen. 761 - Reg. part. 672
Quota: 1000/1000
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/01/2021
Reg. gen. 726 - Reg. part. 611
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 07/12/2006
Reg. gen. 29124 - Reg. part. 7193
Quota: 1000/1000
Importo: € 52.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio F. Scardamaglia
Data: 16/11/2006
N° repertorio: 81122
N° raccolta: 24216

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 30/07/2013
Reg. gen. 15821 - Reg. part. 10988
Quota: 1/2
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2014
Reg. gen. 761 - Reg. part. 672
Quota: 1000/1000
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/01/2021
Reg. gen. 726 - Reg. part. 611
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

Come da attestazione del Comune di Aquino del 15/05/2023, si attesta che gli immobili pignorati ricadono nel Vincolo Paesistico PTPR 38B "protezione delle aree boscate" art. 39 NTA. Non presentano altri vincoli né sono gravati da usi civici. La ricerca di titoli edilizi ha dato esito negativo, confermando il probabile inizio di edificazione ante 1 settembre 1967.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Come da certificato del Comune di Aquino del 15/05/2023, si attesta che gli immobili pignorati ricadono nel Vincolo Paesistico PTPR 38B "protezione delle aree boscate" art. 39 NTA. Non presentano altri vincoli né sono gravati da usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

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 non risulta agibile.

Dall'atto di compravendita stipulato dal notaio Fernando Scardamaglia il 16 nov 2006, rep. 81121/24215 reg. a Frosinone il 06/12/2006 al n. 1776, si ricava che l'opera realtiva alla porzione immobiliare pignorata ebbe inizio in data anteriore all'1 settembre 1967 per dichiarazione della parte venditrice **** Omissis ****.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata con la costituzione in catasto in data 27/12/1992.

Gli impianti vetusti e deteriorati dal prolungato abbandono sono tutti da rifare. La spesa approssimativa per il

ripristino e/o la sostituzione è di circa €. 10000,00 (impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento compresa la caldaia nuova, servizio igienico-sanitario).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come da attestazione del Comune di Aquino del 15/05/2023, si attesta che il terreno pignorato ricade nel Vincolo Paesistico PTPR 38B "protezione delle aree boscate" art. 39 NTA. Non presenta altri vincoli né è gravati da usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra
L'appartamento pignorato è in un piccolo edificio rurale in via Contrada Campitelli nel Comune di Aquino a sette Km circa dal centro abitato di Aquino e a sette km circa da quello di Pontecorvo (dieci minuti di macchina). La strada di accesso è stretta e disagiata e la zona è rurale con case sparse. L'immobile però non è completamente isolato per la presenza di una villetta abitata sul confine a Nord/Nord-Ovest. È composto da un ingresso-disimpegno centrale, una cucina con camino e piccolo tinello, un soggiorno, due camere da letto e un bagno. Nel retro vi è una tettoia aperta sul terreno di pertinenza e un piccolo locale cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 423, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.538,25

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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Aquino (FR) - Via Contrada Campitelli di costruzione precedente all'anno 1967, di 115 mq. commerciali, al piano terra di una casa rustica in zona agricola, accessibile dalla via Contrada Campitelli attraverso un cancello, una corte ad uso esclusivo e una loggia d'ingresso, composto da un ampio soggiorno, una cucina con piccolo tinello e termo camino, due camere da letto, un bagno. Identificato al Catasto Fabbricati di Aquino - Fg. 23, Part. 423, Categoria A2. Classe 3, Consistenza 5,5 vani. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Per la stima sono stati utilizzati i dati del Borsino Immobiliare (www.Borsinopro.it), che sono rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali. Il metodo di valutazione applicato è quello di un procedimento di calcolo basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano. Il valore indicato è l'importo stimato (più probabile) al quale l'immobile può essere venduto alla data della presente valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli

Terreno di pertinenza dell'immobile destinato a civile abitazione di cui al Foglio 23 Particella 423 del Catasto Fabbricati del Comune di Aquino. Trattasi di terreno seminativo di classe 3 di 544 m² attualmente in stato di abbandono e quasi inaccessibile per la vegetazione infestante. Si è rilevata la presenza anche di una carcassa di auto senza targa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 148, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 952,00

- **Bene N° 2** - terreno seminativo ubicato ad Aquino (FR) - Via Contrada Campitelli di pertinenza del bene N° 1. Consistenza MQ. 544. Identificato al catasto Terreni del Comune di Aquino - Fg. 23 Part. 148, con qualità SEMINATIVO classe 3 che viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la stima si sono considerati i Valori Agricoli Medi (VAM) che sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i

precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Per quanto detto il valore commerciale del terreno pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, opere di irrigazione, 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 al terreno oggetto della stima.

Per una ulteriore convalida della stima sono stati anche utilizzati i dati del Borsino Immobiliare (www.Borsinopro.it), che sono rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali. Il metodo di valutazione applicato è quello di un procedimento di calcolo basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano. Il valore indicato è l'importo stimato (più probabile) al quale l'immobile può essere venduto alla data della presente valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra	115,45 mq	585,00 €/mq	€ 67.538,25	100,00%	€ 67.538,25
Bene N° 2 - Terreno Aquino (FR) - Contrada Campitelli	544,00 mq	1,75 €/mq	€ 952,00	100,00%	€ 952,00
				Valore di stima:	€ 68.490,25

Valore di stima: € 68.490,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Rifacimento impianto elettrico, idraulico, servizio igienico, di riscaldamento.	10000,00	€

Valore finale di stima: € 37.943,00

La stima è stata eseguita partendo da un sopralluogo presso l'immobile, esaminando attentamente la struttura costruttiva, lo stato dell'immobile, l'efficienza energetica e una serie di altre caratteristiche legate all'ubicazione (accessibilità, servizi, densità abitativa, ecc.). Si è proceduto ad una ricerca documentale per verificare origine e proprietà oltre che regolarità edilizia ed urbanistica e vincoli ipotecari. Tutto è stato documentato in modo verificabile e riassunto nella presente perizia.

In particolare si è scelto di indicare il valore reale dell'immobile mantenuto in condizioni normali e applicare una svalutazione che tenesse conto del degrado attuale verificato.

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 28/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caroselli Celestino

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra
L'appartamento pignorato è in un piccolo edificio rurale in via Contrada Campitelli nel Comune di Aquino a sette Km circa dal centro abitato di Aquino e a sette km circa da quello di Pontecorvo (dieci minuti di macchina). La strada di accesso è stretta e disagiata e la zona è rurale con case sparse. L'immobile però non è completamente isolato per la presenza di una villetta abitata sul confine a Nord/Nord-Ovest. È composto da un ingresso-disimpegno centrale, una cucina con camino e piccolo tinello, un soggiorno, due camere da letto e un bagno. Nel retro vi è una tettoia aperta sul terreno di pertinenza e un piccolo locale cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 423, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da attestazione del Comune di Aquino del 15/05/2023, si attesta che gli immobili pignorati ricadono nel Vincolo Paesistico PTPR 38B "protezione delle aree boscate" art. 39 NTA. Non presentano altri vincoli né sono gravati da usi civici. La ricerca di titoli edilizi ha dato esito negativo, confermando il probabile inizio di edificazione ante 1 settembre 1967.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - Contrada Campitelli
Terreno di pertinenza dell'immobile destinato a civile abitazione di cui al Foglio 23 Particella 423 del Catasto Fabbricati del Comune di Aquino. Trattasi di terreno seminativo di classe 3 di 544 m² attualmente in stato di abbandono e quasi inaccessibile per la vegetazione infestante. Si è rilevata la presenza anche di una carcassa di auto senza targa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 148, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da certificato del Comune di Aquino del 15/05/2023, si attesta che gli immobili pignorati ricadono nel Vincolo Paesistico PTPR 38B "protezione delle aree boscate" art. 39 NTA. Non presentano altri vincoli né sono gravati da usi civici.

Prezzo base d'asta: € 37.943,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.943,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aquino (FR) - Contrada Campitelli n. 12 Bis, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 423, Categoria A2	Superficie	115,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono. L'esterno è completamente invaso da vegetazione infestante, mentre all'interno parti del soffitto in cartongesso sono crollate e il resto dell'immobile versa in pessime condizioni. Il servizio igienico è irrecuperabile, i pavimenti in parte sono sollevati, gli infissi esterni e le porte interne sono irrimediabilmente compromessi. I muri sono sporchi e umidi e all'esterno l'intonaco è crollato in più punti.		
Descrizione:	L'appartamento pignorato è in un piccolo edificio rurale in via Contrada Campitelli nel Comune di Aquino a sette Km circa dal centro abitato di Aquino e a sette km circa da quello di Pontecorvo (dieci minuti di macchina). La strada di accesso è stretta e disagiata e la zona è rurale con case sparse. L'immobile però non è completamente isolato per la presenza di una villetta abitata sul confine a Nord/Nord-Ovest. È composto da un ingresso-disimpegno centrale, una cucina con camino e piccolo tinello, un soggiorno, due camere da letto e un bagno. Nel retro vi è una tettoia aperta sul terreno di pertinenza e un piccolo locale cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Aquino (FR) - Contrada Campitelli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 148, Qualità Seminativo	Superficie	544,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta in stato di abbandono, invaso da vegetazione infestante ed alberelli. Si è anche rinvenuta una carcassa di automobile senza targa e non si esclude che possano esserci altri rifiuti nascosti dalla vegetazione.		
Descrizione:	Terreno di pertinenza dell'immobile destinato a civile abitazione di cui al Foglio 23 Particella 423 del Catasto Fabbricati del Comune di Aquino. Trattasi di terreno seminativo di classe 3 di 544 m ² attualmente in stato di abbandono e quasi inaccessibile per la vegetazione infestante. Si è rilevata la presenza anche di una carcassa di auto senza targa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI N. 12 BIS, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 30/07/2013
Reg. gen. 15821 - Reg. part. 10988
Quota: 1/2
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2014
Reg. gen. 761 - Reg. part. 672
Quota: 1000/1000
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/01/2021
Reg. gen. 726 - Reg. part. 611
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA CAMPITELLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 30/07/2013
Reg. gen. 15821 - Reg. part. 10988
Quota: 1/2
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 15/01/2014
Reg. gen. 761 - Reg. part. 672
Quota: 1000/1000
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/01/2021
Reg. gen. 726 - Reg. part. 611
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****

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