

# TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pietroluongo Antimo, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 07/05/2024, il sottoscritto Ing. Pietroluongo Antimo, con studio in Piazza Labriola 48 - 03043 - Cassino (FR), email antimo.pietroluongo@gmail.com, PEC antimo.pietroluongo@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - Via Civita Farnese Nord (Coord. Geografiche: 41°31'10"N 13°32'57"E)

Trattasi di fabbricato a duplice elevazione - catastalmente identificato al foglio n. 1 particella n. 547 sub. 4 graffate foglio 1 particella 195 - consistenza catastale 6 vani - categoria A/4 - classe 6 - con struttura in muratura in stato di abbandono e precarie condizioni igieniche e di conservazione, con annessi e pertinenziali garage e corte comune in corpo staccato dal fabbricato principale. L'immobile è situato in via Civita Farnese n. 74, località Baracche, in comune di San Giovanni Incarico, edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/03/2025.

Custode delle chiavi: Custode giudiziario Avv. Lidia Franciosa

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - Via Civita Farnese Nord

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non è stata prodotta la documentazione edilizia comunale sulla legittimità dell'immobile.

#### 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.

Il regime patrimoniale della debitrice esecutata è desunto dall'atto di compravendita dei beni oggetto di esecuzione - atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 1500 Racc. 849 del 6/8/2008 - .

L'immobile confina a nord con la particella 199, ad est con la particella 1282, a sud con la particella 59, ad ovest con cortile interno e con la particella 58.

La via Civita Farnese è situata ad ovest del lotto in questione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	1,98 mq	1,98 mq	1	1,98 mq	2,80 m	terra
Abitazione	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,80 m	terra
Abitazione	2,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,80 m	terra
Abitazione	13,65 mq	13,65 mq	1	13,65 mq	2,80 m	terra
Abitazione	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,80 m	primo
Abitazione	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,80 m	primo
Abitazione	13,13 mq	13,13 mq	1	13,13 mq	2,80 m	primo
Abitazione	2,50 mq	2,50 mq	1	2,50 mq	2,80 m	primo
garage	28,75 mq	28,75 mq	1	28,75 mq	2,40 m	terra
Cortile	21,60 mq	21,60 mq	0,5	10,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,81 mq</b>		

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1990 al 08/11/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 57, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Graffato 195
Dal 12/04/1990 al 08/11/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 57, Sub. 4 Categoria A4 Graffato 195
Dal 08/11/1992 al 11/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 57, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Graffato 195
Dal 11/11/1993 al 13/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 57, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Graffato 195
Dal 13/07/2000 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 57, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Graffato 195
Dal 06/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 57, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Graffato 195
Dal 09/11/2015 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 57, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 238,60 Graffato 195

## 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	57	4		A4	6	6 vani	128 mq	238,6 €		195

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

Per quanto è stato possibile verificare dai sopralluoghi effettuati (4 marzo 2025) lo stato dei luoghi è conforme alla situazione catastale.

### PRECISAZIONI

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

Sono stati richiesti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Incarico i documenti sulla legittimità edilizia dell'immobile pignorato, riscontrata con la dichiarazione dell'Ente che "per quanto è stato possibile accertare non risultano rilasciati titoli edilizi" inerenti l'immobile distinto in catasto al foglio 1 particella 57 sub. 4 graffato particella n. 195 sito in San Giovanni Incarico alla via Civita Farnese n. 74 (cfr. nota Comune San Giovanni Incarico prot. n. 4340 del 29.07.2024, in allegati)

### PATTI

L'immobile risulta disabitato e in stato di abbandono. L'accesso è stato possibile solo attraverso forzatura della porta di ingresso con ausilio di fabbro autorizzato. L'esito degli accessi è stato quello di una struttura in stato di abbandono, con locali al limite della praticabilità e palesi problemi igienici.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Esiste corte comune ad altri immobili.

### STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato appare in pessimo stato conservativo, al momento dei sopralluoghi disabitato e in stato di abbandono. La fruizione e l'uso del compendio pignorato necessitano di opere di risanamento conservativo, interne ed esterne, nei limiti delle normative vigenti. Del tutto mancanti sono gli impianti elettrico, idrico/sanitario e di riscaldamento. Precario appare anche lo stato igienico complessivo

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale sebbene presenti parti strutturali, per quanto è stato possibile visionare, in collaborazione statica con manufatti in aderenza. L'immobile principale adibito ad abitazione - part. 57 sub. 4 - rappresenta all'incirca la metà di complesso esteso in lunghezza ad est di pari larghezza.

La situazione comporta quindi, in caso di interventi strutturali e/o interessanti parti dell'immobile,

particolari attenzioni per evitare cedimenti contigui.

Esiste corte comune ad altri immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Esiste corte comune ad altri immobili.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato pignorato è antecedente, come epoca di costruzione, al 1° settembre 1967 (dato rilevato dall'atto di compravendita rep N. 500 racc. N. 849 del 6/8/2008) e si presenta in avanzato stato di fatiscenza ed abbandono.

L'appartamento risulta articolato su due livelli (piani terra e primo) composto da due vani e un bagno al piano terra e da corridoio, due vani e un bagno al piano primo, con scala interna e con annessi pertinenziali garage e corte in corpo staccato al fabbricato principale.

Le strutture sono in muratura con solai orizzontali in cemento e copertura a tetto con tegole di chiusura. L'altezza interne dei locali è di m. 2,80, l'altezza complessiva del fabbricato alla linea di gronda è di m.5,80. Strutture orizzontali e verticali sono da ristrutturare sia per motivi statici che igienici.

Le pavimentazioni interne sono in marmette, le pareti interne tinteggiate sommariamente, gli infissi interni ed esterni in alluminio, le pareti esterne intonacate e prive di tinta. La scala di collegamento interno è realizzata in cemento. La situazione complessiva è in pessimo stato conservativo. Gli impianti elettrico, idrico e sanitario non sono funzionanti. Sulla parete ovest esterna il contatore elettrico generale risulta inattivo con utenza disattivata. Non esistono elementi scaldanti, al piano terra nel locale all'ingresso è presente un vecchio camino in pietra.

Altrettanto precaria appare la situazione del garage staccato di pertinenza. La struttura delle pareti perimetrali è in blocchi di muratura, il tetto in legno, conformato a capanna, con tegole sovrapposte ha altezza di m. 2,40 alla gronda e m. 3,15 al colmo e si presenta in precarie condizioni. Il pavimento interno in battuto di cemento, quello esterno in terreno riportata. La struttura è da ristrutturare sia perimetralmente che relativamente al tetto, al momento dei sopralluoghi si presenta la limite della praticabilità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta formalmente occupato dal debitore esecutato (risultante residente nell'immobile come da certificazione anagrafica al 16/09/2024).

In occasione dell'accesso all'immobile, effettuato in data 04.03.2025, reso possibile solo attraverso accesso forzoso stante l'assenza del debitore, lo stesso è risultato libero, non occupato da diverso tempo ed in evidente stato di abbandono.

L'immobile risulta formalmente occupato dal debitore esecutato (risultante residente nell'immobile come da certificazione anagrafica al 16/09/2024).

In occasione dell'accesso all'immobile, effettuato in data 04.03.2025, reso possibile solo attraverso accesso forzoso stante l'assenza del debitore, lo stesso è risultato libero, non occupato da diverso tempo ed in evidente stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 13/07/2000 al 05/08/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			13/07/2000	90/317		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Ufficio registro	23/08/2003	16061	11507	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 06/08/2008	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio ██████████ ██████████ #	06/08/2008	1500	849	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria RR.II. Frosinone	11/08/2008	17796	12054	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
	08/08/2008	3945				

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 risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita, giusta atto Rep. n. 1500 Racc. n. 849 del 6/8/2008 - riguardo alle precisazioni immobiliari, recita che :

"La vendita avviene a corpo, con ogni accessorio, accessione, dipendenza , pertinenza, comunione, con la quota

proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, così come esse risultano per legge e/o destinazione. Le costituite parti precisano che la presente vendita avviene unitamente ai proporzionali diritti sulla corte comune distinta in catasto Terreni del Comune di san Giovanni Incarico al foglio 1, p.lla 56. La vendita segue inoltre con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare innanzi alienata si riva come pervenuta, ben noto alla parte acquirente".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Frosinone il 11/08/2008  
Reg. gen. 17968 - Reg. part. 3323  
Importo: € 112.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 75.000,00  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 1501  
N° raccolta: 850

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 22/03/2024  
Reg. gen. 5361 - Reg. part. 4297  
Quota: intero  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stata richiesta la documentazione urbanistica per l'immobile pignorato. Il comune di San Giovanni Incarico con nota prot. n. 4340 del 29.07.2024 (in allegati) ha certificato che:  
- per quanto è stato possibile accertare non risultano rilasciati titoli edilizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 come da dichiarazione dei venditori giusta atto di compravendita (Rep. n. 1500 Racc. n. 849 del 6/8/2008)

Da esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di San Giovanni Incarico non sono emerse pratiche edilizie richieste e/o rilasciate.



#### **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.



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

---

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



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Esiste corte comune ad altri immobili.



#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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



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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - Via Civita Farnese Nord  
Trattasi di fabbricato a duplice elevazione - catastalmente identificato al foglio n. 1 particella n. 547 sub. 4 graffate foglio 1 particella 195 - consistenza catastale 6 vani - categoria A/4 - classe 6 - con struttura in muratura in stato di abbandono e precarie condizioni igieniche e di conservazione, con annessi e pertinenziali garage e corte comune in corpo staccato dal fabbricato principale. L'immobile è situato in via Civita Farnese n. 74, località Baracche, in comune di San Giovanni Incarico, edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 57, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 195

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

Valore di stima del bene: € 40.533,50

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, basandosi sui dati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. I dati minimi con riferimento ad edifici in buono stato e pronti all'utilizzo, indicano un valore unitario al metro quadrato di circa 350,00 €/mq. Il prezzo complessivo tiene conto dello stato del compendio, già descritto come necessitante di importanti interventi manutentivi.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio per l'ultimo periodo disponibile (2° semestre 2024).

Il prezzo indicato si intende comprensivo della corte e di tutti gli spazi esterni e pertinenze ad uso del fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale San Giovanni Incarico (FR) - Via Civita Farnese Nord	115,81 mq	350,00 €/mq	€ 40.533,50	100,00%	€ 40.533,50
				Valore di stima:	€ 40.533,50

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 15/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pietroluongo Antimo

- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo el 13/6/24 e 4/3/25
- ✓ Atto di provenienza - Atto Rep. n. 1500 Racc. n. 849 del 6/8/2008 - Atto Rep. n. 70547 Racc. n. 18097 del 11/11/1993
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Comune San Giovanni Incarico del 22/7/2024
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio n. 1 mappali 57 - 195
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ortofoto foglio n.1 mappali 57 - 195 Comune San Giovanni Incarico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile foglio n. 1 mappale 57 sub. 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile foglio n. 1 mappale 195
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale foglio n.1 mappale 57 sub. 4 - 195
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria n. T104270 del 03/09/2025

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - Via Civita Farnese Nord  
Trattasi di fabbricato a duplice elevazione - catastalmente identificato al foglio n. 1 particella n. 547 sub. 4 graffate foglio 1 particella 195 - consistenza catastale 6 vani - categoria A/4 - classe 6 - con struttura in muratura in stato di abbandono e precarie condizioni igieniche e di conservazione, con annessi e pertinenziali garage e corte comune in corpo staccato dal fabbricato principale. L'immobile è situato in via Civita Farnese n. 74, località Baracche, in comune di San Giovanni Incarico, edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 57, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 195

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

Destinazione urbanistica: E' stata richiesta la documentazione urbanistica per l'immobile pignorato. Il comune di San Giovanni Incarico con nota prot. n. 4340 del 29.07.2024 (in allegati) ha certificato che: - per quanto è stato possibile accertare non risultano rilasciati titoli edilizi.



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giovanni Incarico (FR) - Via Civita Farnese Nord		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 57, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 195	<b>Superficie</b>	115,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene pignorato appare in pessimo stato conservativo, al momento dei sopralluoghi disabitato e in stato di abbandono. La fruizione e l'uso del compendio pignorato necessitano di opere di risanamento conservativo, interne ed esterne, nei limiti delle normative vigenti. Del tutto mancanti sono gli impianti elettrico, idrico/sanitario e di riscaldamento. Precario appare anche lo stato igienico complessivo		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato a duplice elevazione - catastalmente identificato al foglio n. 1 particella n. 547 sub. 4 graffate foglio 1 particella 195 - consistenza catastale 6 vani - categoria A/4 - classe 6 - con struttura in muratura in stato di abbandono e precarie condizioni igieniche e di conservazione, con annessi e pertinenziali garage e corte comune in corpo staccato dal fabbricato principale. L'immobile è situato in via Civita Farnese n. 74, località Baracche, in comune di San Giovanni Incarico, edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta formalmente occupato dal debitore esecutato (risultante residente nell'immobile come da certificazione anagrafica al 16/09/2024). In occasione dell'accesso all'immobile, effettuato in data 04.03.2025, reso possibile solo attraverso accesso forzoso stante l'assenza del debitore, lo stesso è risultato libero, non occupato da diverso tempo ed in evidente stato di abbandono.		

## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Frosinone il 11/08/2008

Reg. gen. 17968 - Reg. part. 3323

Importo: € 112.500,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 75.000,00

Rogante: XXXXXXXXXX

Data: 06/08/2008

N° repertorio: 1501

N° raccolta: 850

## Trascrizioni

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 22/03/2024

Reg. gen. 5361 - Reg. part. 4297

Quota: intero

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*