

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bonaviri Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2019 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2019 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.800,00</b> .....	16

## INCARICO

---

In data 09/04/2019, il sottoscritto Ing. Bonaviri Emanuele, con studio in Via Casilina Sud, 16 - 03100 - Frosinone (FR), email emanuele.bonaviri@tin.it, PEC emanuele.bonaviri@ingpec.eu, Tel. 0775 251 679, Fax 0775 251 679, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina, 8, piano T-3

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina, 8, piano T-3

### DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto d'esecuzione è situato nel Comune di Ferentino in zona periferica dove sono presenti insediamenti abitativi di diversa tipologia, si trova sulla strada principale di collegamento con il comune stesso dove transitano le principali linee di trasporto con il centro del comune.

Dal sopralluogo eseguito presso l'Ufficio del territorio di Frosinone in data 12/04/2019 e dalla documentazione presente si è accertato per il bene oggetto di esecuzione quanto segue: comune Ferentino, foglio 30, part. 33, sub. 6, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 134, totale escluse aree scoperte mq 134, rendita € 433.82; ubicazione catastale Via Casilina n. 8 p. T-3.

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione (P-T) oltre soffitta (P-3) di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota di proprietà 1/1. L'abitazione è disposta su un unico piano; al piano 3° è presente una soffitta esclusiva. Si compone di:

a) abitazione con ingresso-sala con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate e presenza di controsoffitto; ripostiglio con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate; bagno con pavimento in ceramica e pareti in parte rivestite di ceramica ed in parte tinteggiate; cucina con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate in spatolato; disimpegno-corridoio con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate; n° 2 camere con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate in spatolato; porte in legno tamburato, finestre in alluminio anodizzato con vetrocamera, porta d'ingresso blindata; altezza ml 2.85. L'impianto elettrico risulta a norma, l'impianto idrico funzionante, l'impianto termico a gas.

b) soffitta sottotetto con pavimento in battuta di cemento e pareti grezze; altezza variabile come riportato nella planimetria allegata.

La copertura è con tetto a tegole; la struttura portante in muratura; esternamente risulta intonacato ma, non tinteggiato.

Complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione. L'immobile si trova sulla strada Casilina.

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

**Si precisa che due finestre nel corridoio interno sono state sostituite da porte con accesso verso il subalterno 9 del medesimo foglio che, comunque, non è sottoposto alla presente esecuzione immobiliare; in cucina, infine, la finestra è stata sostituita da una porta-finestra con accesso verso un locale non sottoposto alla presente esecuzione immobiliare.**

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta, mancante dei seguenti atti: tutta la documentazione catastale (visura, estratto di mappa, planimetria).

### 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.



Come da certificazione notarile Notaio Candore Carmelo - Arcisante (VA)- del 20/02/2019 ed aggiornamento eseguito presso la conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone al 12/6/2019.

## CONFINI

Strada statale Casilina; foglio 30, mappale 33, subalterno 5-9; foglio 30, mappale 34, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	2,85 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,00 mq</b>		

Il bene è situato nel Comune di Ferentino in zona periferica dove, comunque, sono presenti insediamenti abitativi di diversa tipologia nonché i principali servizi; si trova, inoltre, sulla strada principale di collegamento con il comune stesso.

I dati sono ricavati dalla visura catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 33, Sub. 2 Categoria A2
Dal 29/11/2002 al 28/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 33, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7.5 vani Rendita € 387,34 Piano T-3
Dal 28/09/2005 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. 30, Part. 33, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 413,17 Piano T-3

Dal 03/12/2007 al 09/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 33, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 413,17 Piano T-3
Dal 09/10/2008 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. 30, Part. 33, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7.5 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 387,34
Dal 01/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 33, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7.5 vani Rendita € 387,34 Piano T-3
Dal 09/11/2015 al 13/09/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 33, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7.5 vani Superficie catastale 132 mq Rendita € 387,34 Piano T-3
Dal 13/09/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. 30, Part. 33, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 433,82 Piano T-3

Si precisa, come detto, che due finestre nel corridoio interno sono state sostituite da porte con accesso verso il subalterno 9 del medesimo foglio; in cucina, infine, la finestra è stata sostituita da una porta-finestra con accesso verso altro locale non inserito nella seguente procedura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
u	30	33	6	1	A2	2	7 vani	134 mq	433,82 €	T-3		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Due finestre nel corridoio interno sono state sostituite da porte con accesso verso il subalterno 9 del medesimo foglio; in cucina la finestra è stata sostituita da una porta-finestra con accesso verso altro

locale non inserito nella presente esecuzione.

## PRECISAZIONI

---

E' stata controllata la completezza della documentazione presente nel fascicolo da cui è emersa l'assenza completa della documentazione catastale che il sottoscritto ha provveduto a reperire.

## PATTI

---

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

Il debitore esecutato dichiara che non sussistono contratti di locazione con terzi.

**Si precisa, come già detto, che due finestre nel corridoio interno sono state sostituite da porte con accesso verso il subalterno 9 del medesimo foglio che, comunque, non è sottoposto alla presente esecuzione immobiliare; in cucina, infine, la finestra è stata sostituita da una porta-finestra con accesso verso un locale non sottoposto alla presente esecuzione immobiliare.**

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile presenta una corte antistante, non esclusiva ed indivisa, in battuta di cemento, così come anche dichiarato dal debitore esecutato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Ad oggi non risultano servitù di alcuna natura gravanti sul bene oggetto di esecuzione così come anche dichiarato dal debitore esecutato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La copertura risulta a tegole; l'altezza del piano è di 2.85 m; la struttura portante è in muratura; gli infissi in alluminio anodizzato con vetrocamera; la porta d'accesso blindata; l'impianto elettrico risulta a norma, l'impianto idrico funzionante, l'impianto termico autonomo a gas. Esternamente risulta intonato.

Complessivamente si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Per le altre caratteristiche si rimanda alla precedente descrizione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta utilizzato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1986 al 27/10/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	04/12/1986	14808	12314
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				86	413
		Dal 27/10/2005 al 10/12/2007	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale di Frosinone	28/09/2005			2022	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	27/10/2005			25105	16616
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/12/2007 al 02/10/2009	**** Omissis ****			<b>Atto di compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Centini Roberto	03/12/2007	260264/12378	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	10/12/2007	33062	20181
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 02/10/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>	

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce Antonio - Ferentino	01/10/2009	32871/12145	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	02/10/2009	23036	17482
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Come da certificazione notarile Notaio Candore Carmelo-Arcisante (VA)- del 20/02/2019 ed aggiornamento eseguito presso la conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone al 12/6/2019.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 02/10/2009  
Reg. gen. 23037 - Reg. part. 3062  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Come da certificazione notarile Notaio Candore Carmelo-Arcisante (VA)- del 20/02/2019.
- **Ipoteca concessione amministrativa** derivante da riscossione  
Iscritto a Frosinone il 20/05/2016  
Reg. gen. 8430 - Reg. part. 1309  
Importo: € 93.535,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Come da certificazione notarile Notaio Candore Carmelo-Arcisante (VA)- del 20/02/2019.

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a conservatoria di Frosinone il 02/01/2018

Reg. gen. 15 - Reg. part. 11

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

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

Note: Come da certificazione notarile Notaio Candore Carmelo-Arcisante (VA)- del 20/02/2019 ed aggiornamento conservatoria registri di Frosinone al .....

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 19/02/2019

Reg. gen. 2598 - Reg. part. 2042

Quota: 1/1

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

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

Note: Come da certificazione notarile Notaio Candore Carmelo-Arcisante (VA)- del 20/02/2019 ed aggiornamento conservatoria registri di Frosinone al .....



Come da certificazione notarile Notaio Candore Carmelo-Arcisante (VA)- del 20/02/2019 ed aggiornamento eseguito presso la conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone al 12/6/2019.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona Ba 10 (di saturazione e ristrutturazione) come definito nel P.R.G. del comune del 27/3/1980 e s.m.i.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

1) Licenza o concessione n° 152/166 del 15/06/1976.

2) Domanda di sanatoria n° prot. 14523, n° progressivo 0556413000 del 08/9/1980 a firma di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

3) Concessione edilizia in sanatoria ex Legge 47/1985 del 23/05/2006 n° 2113 alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risultano nè vengono dichiarati dal debitore esecutato vincoli od oneri condominiali; inoltre, non vengono dichiarati in essere, al momento, eventuali lavori 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina, 8, piano T-3

Il bene oggetto d'esecuzione è situato nel Comune di Ferentino in zona periferica dove sono presenti insediamenti abitativi di diversa tipologia, si trova sulla strada principale di collegamento con il comune stesso dove transitano le principali linee di trasporto con il centro del comune. Dal sopralluogo eseguito presso l'Ufficio del territorio di Frosinone in data 12/04/2019 e dalla documentazione presente si è accertato per il bene oggetto di esecuzione quanto segue: comune Ferentino, foglio 30, part. 33, sub. 6, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 134, totale escluse aree scoperte mq 134, rendita € 433.82; ubicazione catastale Via Casilina n. 8 p. T-3. Trattasi di immobile adibito a civile abitazione (P-T) oltre soffitta (P-3) di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota di proprietà 1/1. L'abitazione è disposta su un unico piano; al piano 3° è presente una soffitta esclusiva. Si compone di: a) abitazione con ingresso-sala con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate e presenza di controsoffitto; ripostiglio con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate; bagno con pavimento in ceramica e pareti in parte rivestite di ceramica ed in parte tinteggiate; cucina con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate in spatolato; disimpegno-corridoio con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate; n° 2 camere con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate in spatolato; porte in legno tamburato, finestre in alluminio anodizzato con vetrocamera, porta d'ingresso blindata; altezza ml 2.85. L'impianto elettrico risulta a norma, l'impianto idrico funzionante, l'impianto termico a gas. b) soffitta sottotetto con pavimento in battuta di cemento e pareti grezze; altezza variabile come riportato nelle planimetrie allegate. La copertura con tetto a tegole; la struttura portante in muratura; esternamente risulta intonacato ma, non tinteggiato. Complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione. L'immobile si trova sulla strada Casilina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 33, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 160.800,00

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, sulla profonda crisi in campo edilizio ed infine sulla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta ed, infine, si sono consultate le quotazioni dell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio. 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Casilina, 8, piano T-3	134,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 160.800,00	100,00%	€ 160.800,00
Valore di stima:					€ 160.800,00

Valore di stima: € 160.800,00

**Valore finale di stima: € 160.800,00**

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, sulla profonda crisi in campo edilizio ed infine sulla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta ed, infine, si sono consultate le quotazioni dell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio. 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.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che due finestre nel corridoio interno all'immobile sono state sostituite da porte con accesso verso il subalterno 9 del medesimo foglio che, comunque, non è sottoposto alla presente esecuzione immobiliare; in cucina, inoltre, la finestra è stata sostituita da una porta-finestra con accesso verso un locale non sottoposto alla presente esecuzione immobiliare.

Tanto premesso, si precisa che è necessario ripristinare lo stato dei luoghi con la chiusura delle porte verso gli ambienti non sottoposti ad esecuzione e, non appartenenti al debitore esecutato. I costi approssimativi dei predetti interventi sono stati decurtati dal valore di stima complessivo.

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

Frosinone, li 13/06/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Bonaviri Emanuele

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - F. 30, mapp. 33
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento geografico
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - F. 30, mapp. 33, sub. 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica f. 30, mapp. 33, sub. 6
- ✓ N° 9 Foto - Foto di interni ed esterno
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto concessione in sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto P.R.G. comune



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina, 8, piano T-3  
Il bene oggetto d'esecuzione è situato nel Comune di Ferentino in zona periferica dove sono presenti insediamenti abitativi di diversa tipologia, si trova sulla strada principale di collegamento con il comune stesso dove transitano le principali linee di trasporto con il centro del comune. Dal sopralluogo eseguito presso l'Ufficio del territorio di Frosinone in data 12/04/2019 e dalla documentazione presente si è accertato per il bene oggetto di esecuzione quanto segue: comune Ferentino, foglio 30, part. 33, sub. 6, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 134, totale escluse aree scoperte mq 134, rendita € 433.82; ubicazione catastale Via Casilina n. 8 p. T-3. Trattasi di immobile adibito a civile abitazione (P-T) oltre soffitta (P-3) di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota di proprietà 1/1. L'abitazione è disposta su un unico piano; al piano 3° è presente una soffitta esclusiva. Si compone di: a) abitazione con ingresso-sala con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate e presenza di controsoffitto; ripostiglio con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate; bagno con pavimento in ceramica e pareti in parte rivestite di ceramica ed in parte tinteggiate; cucina con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate in spatolato; disimpegno-corridoio con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate; n° 2 camere con pavimento in ceramica porcellanata, pareti tinteggiate in spatolato; porte in legno tamburato, finestre in alluminio anodizzato con vetrocamera, porta d'ingresso blindata; altezza ml 2.85. L'impianto elettrico risulta a norma, l'impianto idrico funzionante, l'impianto termico a gas. b) soffitta sottotetto con pavimento in battuta di cemento e pareti grezze; altezza variabile come riportato nelle planimetrie allegate. La copertura con tetto a tegole; la struttura portante in muratura; esternamente risulta intonacato ma, non tinteggiato. Complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione. L'immobile si trova sulla strada Casilina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 33, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Ba 10 (di saturazione e ristrutturazione) come definito nel P.R.G. del comune del 27/3/1980 e s.m.i.

**Prezzo base d'asta: € 160.800,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.800,00**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - Via Casilina, 8, piano T-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 33, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	134,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto d'esecuzione è situato nel Comune di Ferentino in zona periferica dove sono presenti insediamenti abitativi di diversa tipologia, si trova sulla strada principale di collegamento con il comune stesso dove transitano le principali linee di trasporto con il centro del comune. Dati catastali: comune Ferentino, foglio 30, part. 33, sub. 6, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 134, totale escluse aree scoperte mq 134, rendita € 433.82; ubicazione catastale Via Casilina n. 8 p. T-3. Trattasi di immobile adibito a civile abitazione (P-T) oltre soffitta (P-3). L'abitazione è disposta su un unico piano; al piano 3° è presente una soffitta esclusiva. Si compone di: a) abitazione con ingresso-sala; ripostiglio; bagno; cucina; disimpegno-corridoio; n° 2 camere; porte in legno tamburato, finestre in alluminio anodizzato con vetrocamera, porta d'ingresso blindata; altezza ml 2.85. L'impianto elettrico risulta a norma, l'impianto idrico funzionante, l'impianto termico a gas. b) soffitta sottotetto con pavimento in battuta di cemento e pareti grezze; altezza variabile come riportato nelle planimetrie allegate. La copertura con tetto a tegole; la struttura portante in muratura; esternamente risulta intonato ma, non tinteggiato. Complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione. L'immobile si trova sulla strada Casilina.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	Sì		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta utilizzato dal debitore esecutato.		

