

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 3	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 2	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
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	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2022 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 98.770,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 98.940,00	21



INCARICO

All'udienza del 28/09/2022, il sottoscritto Ing. Dello Russo Michele, con studio in Via V. Ferrarelli, 27 - 03100 - Frosinone (FR), email micheledellorusso@gmail.com, PEC michele.dellorusso@ingpec.eu, Tel. 333 5645874, Fax 0775 1880247, 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 Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,6, PIANO 3

L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra ubicata nel Comune di Boville Ernica in via Madonna delle Grazie,6. L'immobile è situato in posizione semicentrale a circa 6,0 Km dal centro storico di Boville Ernica e a circa 4,0 Km dall'imbocco alla S.R. n.214 "Ferentino-Sora". L'accesso all'appartamento in oggetto avviene mediante la corte esterna comune e la scala condominiale (sub 19). Al piano terra della palazzina sono presenti tre locali commerciali, mentre gli altri piani sono adibiti a residenze. L'immobile pignorato è costituito da un ingresso, un soggiorno, un salone con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e due ampi balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE,6, PIANO 2

L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra ubicata nel Comune di Boville Ernica in via Madonna delle Grazie,6. L'immobile è situato in posizione semicentrale a circa 6,0 Km dal centro storico di Boville Ernica e a circa 4,0 Km dall'imbocco alla S.R. n.214 "Ferentino-Sora". L'accesso all'appartamento in oggetto avviene mediante la corte esterna comune e la scala condominiale (sub 19). Al piano terra della palazzina sono presenti tre locali commerciali, mentre gli altri piani sono adibiti a residenze. L'immobile pignorato è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, due bagni e quattro balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile pignorato confina a Nord con via Madonna Delle Grazie e via Colle Fauccio, a Sud con part. n. 742 e n.744, a Est con part. n.742 e via Madonna Delle Grazie e ad Ovest con particella n.744.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,50 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	3,00 m	Terzo
Balcone scoperto	45,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				145,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	145,25 mq
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1991 al 05/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 11 Categoria A2 Piano T-3
Dal 05/12/1991 al 11/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 11 Categoria A2 Piano T-3
Dal 11/05/1998 al 05/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano T-3
Dal 05/03/2008 al 22/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano 3
Dal 22/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 22/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 352,48 Piano 3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si fa presente infatti che il sig. **** Omissis **** è deceduto il 19/10/2008.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	8	743	17		A2	2	6,5 vani	143 mq	325,48 €	Terzo	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata in atti per una diversa ubicazione della cucina e lo spostamento del tramezzo divisorio tra il salone e la camera da letto. Il costo della variazione catastale è di circa 500,00 euro.



PRECISAZIONI

Sul lotto n.1 grava il diritto di abitazione pari a 1/2 in capo alla sig.ra **** Omissis **** elevato ad 1/1 a seguito dell'accrescimento del diritto verificatosi successivamente alla morte del coniuge **** Omissis ****. Nella stima del lotto in questione, considerata l'età della sig.ra **** Omissis **** pari a 84 anni, tale diritto di abitazione è stato valutato effettuando una decurtazione, al prezzo di stima dell'immobile, pari al 20% come da Tabelle Ministeriali.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dal vano scala (sub 19) e dalla corte esterna (sub 19).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra ubicata nel Comune di Boville Ernica in via Madonna delle Grazie,6. L'immobile è situato in posizione semicentrale a circa 6,0 Km dal centro storico di Boville Ernica e a circa 4,0 Km dall'imbocco alla S.R. n.214 "Ferentino-Sora". L'accesso all'appartamento in oggetto avviene mediante la corte esterna comune e la scala condominiale (sub 19). Al piano terra della palazzina sono presenti tre locali commerciali, mentre gli altri piani sono adibiti a residenze. L'immobile pignorato è costituito da un ingresso, un salotto, un salone con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e due ampi balconi. Alcune zone dell'appartamento sono controsoffittate (salone, soggiorno, corridoio). L'immobile internamente ed esternamente si trova in discreto stato di conservazione. La facciata dell'edificio è tinteggiata. Internamente le finiture sono rappresentate da pavimentazione in gres, pareti tinteggiate, porte in legno, infissi in alluminio, riscaldamento autonomo con terminali del tipo radiatori. Gli impianti sono perfettamente funzionanti benchè sprovvisti delle relative certificazioni. La struttura dell'edificio è del tipo in cemento armato con solai in latero-cemento. La copertura è di tipo a falde con solaio in latero-cemento. Lo scarico delle acque reflue domestiche avviene mediante Fossa Imhoff e successiva sub irrigazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e famiglia. Un eventuale canone di locazione è stimabile in circa 350,00 euro mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1991	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michele Verde	05/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/12/1991	21232	17767
		Registrazione			
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 28/11/2013
Reg. gen. 23023 - Reg. part. 1714
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 26/05/2022
Reg. gen. 9609 - Reg. part. 7716
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato, avente destinazione d'uso residenziale, ricade in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Boville Ernica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile pignorato risulta legittimato dal Permesso di costruire in sanatoria n.861 del 18/06/2015.



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 il Permesso di costruire in sanatoria n.861 del 18/06/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI



L'immobile pignorato confina a Nord con via Madonna Delle Grazie e via Colle Fauccio, a Sud con part. n. 742 e n.744, a Est con part. n.742 e via Madonna Delle Grazie e ad Ovest con particella n.744.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	2,70 m	Terzo
Balcone scoperto	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				145,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1991 al 05/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 10 Categoria A2 Piano T-2
Dal 05/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 10 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano T-2
Dal 01/01/1992 al 11/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 10 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano T-2
Dal 11/05/1998 al 05/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano T-2
Dal 05/03/2008 al 19/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano 2
Dal 19/10/2008 al 22/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 15 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano 2
Dal 22/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 05/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 743, Sub. 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 352,48 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	743	15		A2	2	6,5 vani	145 mq	325,48 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sul lotto n.2 grava il diritto di abitazione pari a 1/1 in capo alla sig.ra **** Omissis ****. Nella stima del lotto in questione, considerata l'età della sig.ra **** Omissis **** pari a 84 anni, tale diritto di abitazione è stato valutato effettuando una decurtazione, al prezzo di stima dell'immobile, pari al 20% come da Tabelle Ministeriali.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in discreto stato di conservazione.



PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dal vano scala (sub 19) e dalla corte esterna (sub 19).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra ubicata nel Comune di Boville Ernica in via Madonna delle Grazie,6. L'immobile è situato in posizione semicentrale a circa 6,0 Km dal centro storico di Boville Ernica e a circa 4,0 Km dall'imbocco alla S.R. n.214 "Ferentino-Sora". L'accesso all'appartamento in oggetto avviene mediante la corte esterna comune e la scala condominiale (sub 19). Al piano terra della palazzina sono presenti tre locali commerciali, mentre gli altri piani sono adibiti a residenze. L'immobile pignorato è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, due bagni e quattro balconi. L'immobile internamente ed esternamente si trova in discreto stato di conservazione. La facciata dell'edificio è tinteggiata. Internamente le finiture sono rappresentate da pavimentazione in gres, pareti tinteggiate, porte in legno, infissi in alluminio, riscaldamento autonomo con terminali del tipo radiatori. Gli impianti sono perfettamente funzionanti benchè sprovvisti delle relative certificazioni. La struttura dell'edificio è del tipo in cemento armato con solai in latero-cemento. La copertura è di tipo a falde con solaio in latero-cemento. Lo scarico delle acque reflue domestiche avviene mediante Fossa Imhoff e successiva sub irrigazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e famiglia. Un eventuale canone di locazione è stimabile in circa 350,00 euro mensili.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1991	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Michele Verde	05/12/1991		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/12/1991	21232	17767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 28/11/2013
Reg. gen. 23023 - Reg. part. 1714
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 03/10/2016
Reg. gen. 15376 - Reg. part. 2194
Importo: € 26.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 14/12/2016
Reg. gen. 19774 - Reg. part. 3229
Importo: € 19.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 26/05/2022
Reg. gen. 9609 - Reg. part. 7716
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato, avente destinazione d'uso residenziale, ricade in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Boville Ernica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile pignorato risulta legittimato dal Permesso di costruire in sanatoria n.861 del 18/06/2015.

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 il Permesso di costruire in sanatoria n.861 del 18/06/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risultano vincoli ed oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che i beni pignorati sono costituiti da due appartamenti distinti si è optato per la formazione di n.2 lotti.

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



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 3
L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra ubicata nel Comune di Boville Ernica in via Madonna delle Grazie,6. L'immobile è situato in posizione semicentrale a circa 6,0 Km dal centro storico di Boville Ernica e a circa 4,0 Km dall'imbocco alla S.R. n.214 "Ferentino-Sora". L'accesso all'appartamento in oggetto avviene mediante la corte esterna comune e la scala condominiale (sub 19). Al piano terra della palazzina sono presenti tre locali commerciali, mentre gli altri piani sono adibiti a residenze. L'immobile pignorato è costituito da un ingresso, un soggiorno, un salone con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e due ampi balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 743, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.462,50
La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 3	145,25 mq	850,00 €/mq	€ 123.462,50	100,00%	€ 123.462,50
				Valore di stima:	€ 123.462,50

Valore di stima: € 123.462,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Diritto di abitazione	20,00	%

Valore finale di stima: € 98.770,00



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 2
L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra ubicata nel Comune di Boville Ernica in via Madonna delle Grazie,6. L'immobile è situato in posizione semicentrale a circa 6,0 Km dal centro storico di Boville Ernica e a circa 4,0 Km dall'imbocco alla S.R. n.214 "Ferentino-Sora". L'accesso all'appartamento in oggetto avviene mediante la corte esterna comune e la scala condominiale (sub 19). Al piano terra della palazzina sono presenti tre locali commerciali, mentre gli altri piani sono adibiti a residenze. L'immobile pignorato è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, due bagni e quattro balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 743, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 123.675,00

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 2	145,50 mq	850,00 €/mq	€ 123.675,00	100,00%	€ 123.675,00
				Valore di stima:	€ 123.675,00

Valore di stima: € 123.675,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Diritto di abitazione	20,00	%

Valore finale di stima: € 98.940,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'atto di donazione del 05/12/1991 R.P. n.17767 l'appartamento al piano terzo sub 11 (ora sub 17) viene donato insieme al locale al piano terra sub 11 (ora sub 22). L'attuale locale sub 22 sebbene di proprietà dell'esecutato non è stato oggetto di pignoramento.

Nell'atto di donazione del 05/12/1991 R.P. n.17767 l'appartamento al piano secondo sub 10 (ora sub 15) viene donato insieme al locale al piano terra sub 10 (ora sub 21). L'attuale locale sub 21 sebbene di proprietà

dell'esecutato non è stato oggetto di pignoramento.



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 18/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dello Russo Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali operazioni peritali (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica lotto n.1 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica lotto n.2 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa lotto n.1 e lotto n.2 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 5 Google maps - Mappa ubicazione immobile lotto n.1 e lotto n.2 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche lotto n.1 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche lotto n.2 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale lotto n.1 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale lotto n.2 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria stato attuale lotto n.1 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetria stato attuale lotto n.2 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Accertamenti urbanistici lotto n.1 e lotto n.2 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione ipotecaria lotto n.1 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezione ipotecaria lotto n.2 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificati di stato libero (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - Atti di provenienza lotto n.1 (Aggiornamento al 21/02/2023)



- ✓ N° 18 Atto di provenienza - Atti di provenienza lotto n.2 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Attestazione invio elaborato peritale (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 20 Altri allegati - elaborato peritale privacy (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Richiesta di chiarimenti parte procedente (Aggiornamento al 17/03/2023)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Risposta CTU alla richiesta di chiarimenti (Aggiornamento al 17/03/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 3
L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra ubicata nel Comune di Boville Ernica in via Madonna delle Grazie,6. L'immobile è situato in posizione semicentrale a circa 6,0 Km dal centro storico di Boville Ernica e a circa 4,0 Km dall'imbocco alla S.R. n.214 "Ferentino-Sora". L'accesso all'appartamento in oggetto avviene mediante la corte esterna comune e la scala condominiale (sub 19). Al piano terra della palazzina sono presenti tre locali commerciali, mentre gli altri piani sono adibiti a residenze. L'immobile pignorato è costituito da un ingresso, un soggiorno, un salone con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e due ampi balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 743, Sub. 17, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato, avente destinazione d'uso residenziale, ricade in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Boville Ernica.

Prezzo base d'asta: € 98.770,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 2
L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra ubicata nel Comune di Boville Ernica in via Madonna delle Grazie,6. L'immobile è situato in posizione semicentrale a circa 6,0 Km dal centro storico di Boville Ernica e a circa 4,0 Km dall'imbocco alla S.R. n.214 "Ferentino-Sora". L'accesso all'appartamento in oggetto avviene mediante la corte esterna comune e la scala condominiale (sub 19). Al piano terra della palazzina sono presenti tre locali commerciali, mentre gli altri piani sono adibiti a residenze. L'immobile pignorato è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, due bagni e quattro balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 743, Sub. 15, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato, avente destinazione d'uso residenziale, ricade in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Boville Ernica.

Prezzo base d'asta: € 98.940,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.770,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 743, Sub. 17, Categoria A2	Superficie	145,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra ubicata nel Comune di Boville Ernica in via Madonna delle Grazie,6. L'immobile è situato in posizione semicentrale a circa 6,0 Km dal centro storico di Boville Ernica e a circa 4,0 Km dall'imbocco alla S.R. n.214 "Ferentino-Sora". L'accesso all'appartamento in oggetto avviene mediante la corte esterna comune e la scala condominiale (sub 19). Al piano terra della palazzina sono presenti tre locali commerciali, mentre gli altri piani sono adibiti a residenze. L'immobile pignorato è costituito da un ingresso, un soggiorno, un salone con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e due ampi balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e famiglia. Un eventuale canone di locazione è stimabile in circa 350,00 euro mensili.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.940,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Boville Ernica (FR) - via Madonna delle Grazie,6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 743, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	145,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra ubicata nel Comune di Boville Ernica in via Madonna delle Grazie,6. L'immobile è situato in posizione semicentrale a circa 6,0 Km dal centro storico di Boville Ernica e a circa 4,0 Km dall'imbocco alla S.R. n.214 "Ferentino-Sora". L'accesso all'appartamento in oggetto avviene mediante la corte esterna comune e la scala condominiale (sub 19). Al piano terra della palazzina sono presenti tre locali commerciali, mentre gli altri piani sono adibiti a residenze. L'immobile pignorato è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, due bagni e quattro balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e famiglia. Un eventuale canone di locazione è stimabile in circa 350,00 euro mensili.

