

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2018 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	8
Stato di occupazione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	13
Regolarità edilizia.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17

Riepilogo bando d'asta .....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2018 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 256.000,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36 .....	25



## INCARICO

---

All'udienza del 24/10/2018, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 0775 856591, Fax 0775 856591, 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 Don Giuseppe Morosini, 36
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

---

Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Don Giuseppe Morosini n. 36, distinto in Catasto al foglio MU, particella 164, subalterno 7.

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e piano soppalcato, di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1). L'unità immobiliare oggetto della presente è composta al piano terra da una un ampio open space ad uso salotto, pranzo e cucina di 76,28 mq (vedi foto n. 7 e 8), una camera di 10,90 mq (vedi foto n. 9), un disimpegno di 3,00 mq, un bagno di 9,44 mq (vedi foto n. 10), una camera di 11,34 mq (vedi foto n. 11), al piano soppalcato, da un soppalco di 27,48 mq (vedi foto n. 12), un corridoio di 3,18 mq (vedi foto n. 13), una camera di 20,93 mq (vedi foto n. 14) , un bagno di 5,29 mq (vedi foto n. 15) ed una camera di 8,93 mq (vedi foto n. 16). L'area cortilizia esterna, tenuta a giardino è comune con tutti gli appartamenti della palazzina (vedi l'elaborato planimetrico allegato).

L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e delle cucine rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in parquet, porte interne in legno, portone d'ingresso in legno, finestre in legno con persiane ad anta al piano terra finestre a lucernario in legno al piano soppalcato, impianti idrico, elettrico e termico sottotraccia.

L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla strada comunale, attraverso la p.lla 163. In fase di accesso sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che tutte le unità immobiliari presenti nello stabile, usufruiscono del locale tecnico posto al piano primo sottostrada, sulla proprietà comune (subalterno 10) nel quale vi sono collocati le caldaie, i termoconvettori, l'autoclave, l'addolcitore ed i serbatoi di acqua (vedi foto n. 17 e 18), raggiungibili attraverso la proprietà di terzi (sub 12).

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

---

Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Don Giuseppe Morosini n. 36, distinto in Catasto al foglio MU, particella 164, subalterno 8.

Trattasi di unità immobiliare ad uso deposito (che di fatto è utilizzata ad uso residenziale, vedi capitolo

relativo alla regolarità urbanistica), posta al piano secondo seminterrato, di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1). L'unità immobiliare oggetto della presente è composta da una cucina di 19,91 mq (vedi foto n. 2 e 3), da un disimpegno di 2,44 mq (vedi foto n. 4), una camera di 10,40 mq (vedi foto n. 4) ed un bagno di 5,67 mq (vedi foto n. 5). L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, porte interne in legno, portone d'ingresso in legno, finestre in legno con grate in ferro, impianti idrico, elettrico e termico sottotraccia. L'area cortilizia esterna, tenuta a giardino è comune con tutti gli appartamenti della palazzina (vedi l'elaborato planimetrico allegato).

L'unità immobiliare che ha accesso diretto dalla strada comunale, è attualmente accessibile anche dalla proprietà subalterno 12 (prop. altra ditta), attraverso il vano porta lato ovest.

In fase di accesso sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che tutte le unità immobiliari presenti nello stabile, usufruiscono del locale tecnico posto al piano primo sottostrada, sulla proprietà comune (subalterno 10) nel quale vi sono collocati le caldaie, i termoconvettori, l'autoclave, l'addolcitore ed i serbatoi di acqua (vedi foto n. 17 e 18), raggiungibili attraverso la proprietà di terzi (sub 12).

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36

---

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

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36

---

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

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36

---

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



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

---

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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

---

Il fabbricato p.la 164 confina a nord con le p.lle 1263, 161 e 1444, ad ovest con le p.lle 159, 160 e 1555, a sud con la strada pubblica e ad est con la p.la 163.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

---

Il fabbricato p.la 164 confina a nord con le p.lle 1263, 161 e 1444, ad ovest con le p.lle 159, 160 e 1555, a sud con la strada pubblica e ad est con la p.la 163.



## CONSISTENZA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	110,96 mq	148,45 mq	1,00	148,45 mq	2,66 m	Terra
Balcone	5,58 mq	5,58 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	65,81 mq	135,44 mq	0,33	44,70 mq	2,50 m	Soppalco
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>194,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>194,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,42 mq	63,93 mq	1,00	63,93 mq	2,57 m	Secondo Sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,93 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	164	7	1	A4	4	6	214	309,87	T	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	MU	164	8	1	C2	3	37	64	63,06	S2		

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**



L'immobile risulta essere occupata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a FROSINONE il 01/02/1965 e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 10/01/1974.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

L'immobile risulta essere occupata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a FROSINONE il 01/02/1965 e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 10/01/1974.



**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1996 al 03/06/1996	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MARINA STIRPE	12/05/1999	39515	6381
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 26/04/1996 al 03/06/1996	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione di Proserpi Maria</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	26/04/1996				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	25/09/1998			8212	6715
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/06/1996 al 12/05/1999	**** Omissis ****			<b>Accettazione tacita di Eredità</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MARINA STIRPE	12/05/1999	39515	6381
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	25/09/2014	14650	11971
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 03/06/1996 al 12/05/1999	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione di Ludovici Glauco</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

			03/06/1996		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ROMA 8	25/03/2009	7556	5628
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Regisdtro di Roma 8	08/03/2002	23	96
Dal 12/05/1999	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MARINA STIRPE	12/05/1999	39515	6381
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1996 al 03/06/1996	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MARINA STIRPE	12/05/1999	39515	6381
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/04/1996 al 03/06/1996	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione di Prosperi Maria</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			26/04/1996			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	25/09/1998	8212	6715	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 03/06/1996 al 12/05/1999	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di Eredità</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		NOTAIO MARINA STIRPE	12/05/1999	39515	6381	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	25/09/2014	14650	11971	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 03/06/1996 al 12/05/1999	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione di Ludovici Glauco</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			03/06/1996			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ROMA 8	25/03/2009	7556	5628	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Ufficio del Regisdtro di Roma 8	08/03/2002	23	96			
Dal 12/05/1999	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	

		NOTAIO MARINA STIRPE	12/05/1999	39515	6381
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 03/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 20/01/2006  
Reg. gen. 1052 - Reg. part. 183  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 3,90 %  
Rogante: PIACITELLI GIOVANNI  
Data: 19/01/2006  
N° repertorio: 1052  
N° raccolta: 183
- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (ART.77 del DPR 602/73)  
Iscritto a Roma il 21/03/2013  
Reg. gen. 6498 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.596,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.798,01  
Rogante: Equitalia Sud S.P.A.  
Data: 18/03/2013  
N° repertorio: 75  
N° raccolta: 4713



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 11/07/2018  
Reg. gen. 11550 - Reg. part. 8717  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 03/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 20/01/2006  
Reg. gen. 1052 - Reg. part. 183  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 3,90 %  
Rogante: PIACITELLI GIOVANNI  
Data: 19/01/2006  
N° repertorio: 1052  
N° raccolta: 183
- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (ART.77 del DPR 602/73)  
Iscritto a Roma il 21/03/2013  
Reg. gen. 6498 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.596,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 27.798,01  
Rogante: Equitalia Sud S.P.A.  
Data: 18/03/2013

N° repertorio: 75  
N° raccolta: 4713

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 11/07/2018

Reg. gen. 11550 - Reg. part. 8717

Quota: 1/1

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

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



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un fabbricato di maggior consistenza edificato in epoca ante '67.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, è risultato che per il fabbricato (p.lla 164) ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 38 del 29/02/2000 e successiva (variante) Concessione Edilizia n. 142 del 18/04/2001.



### **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.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un fabbricato di maggior consistenza edificato in epoca ante '67. L'immobile ricade in zona "A" Centro Storico dello strumento urbanistico comunale, e nell'area di tutela di tipo "A1" del PTP, regolata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, è risultato che per il fabbricato (p.lla 164) ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 38 del 29/02/2000 e successiva (variante) Concessione Edilizia n. 142 del 18/04/2001.

Successivamente, con variazione catastale del 23/01/2008 (divisione e diversa distribuzione degli spazi interni), l'originario subalterno 5 è stato frazionato con la creazione degli odierni subalterni 7 e

8. Tale frazionamento, che di fatto ha creato una nuova unità immobiliare, è stato effettuato in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in fase di accesso sopralluogo ed i grafici di progetto relativi alla Concessione Edilizia n. 142 del 18/04/2001, il sottoscritto CTU ha potuto verificare che l'unità immobiliare oggetto di stima (subalterno 7) si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla demolizione di una porzione di muratura portante e delle tramezzature interne, con creazione di nuove tramezzature, demolizione totale di un piccolo bagno sul lato nord-est del fabbricato con chiusura del vano porta, demolizione di una porzione del bagno sul lato nord ovest del fabbricato, demolizione della camera da letto sul lato nord del fabbricato e successiva ricostruzione di un vano di diversa dimensione, chiusura di una finestra sul lato nord del fabbricato, demolizione del solaio superiore e successiva ricostruzione dello stesso ad una quota inferiore rispetto alla posizione originaria, con la successiva creazione di locali sottotetto consistenti in un vano a soppalco raggiungibile con una scala in ferro e pedate in legno, due camere con corridoio e bagno e installazione di n. 4 finestre a falda del tipo velux.

Tali difformità dal titolo edilizio abilitativo dovranno essere sanate con:

1) Permesso di Costruire in sanatoria, per aumento di U.I. (e cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione per il sub. 8) e diversa distribuzione degli spazi interni, per il ripristino delle porzioni di fabbricato demolite e/o modificate, della finestra e del vano porta chiuso sul lato nord del fabbricato, e chiusura delle n. 4 finestre a falda del tipo velux, (poiché in contrasto con quanto disposto dal Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137), previa preventiva richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e richiesta di Autorizzazione Sismica.

2) Pratica edilizia ai sensi del L.R. 16 Aprile 2009, n. 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti) con creazione di locali ad uso non residenziale, previa preventiva richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e richiesta di Autorizzazione Sismica;

3) Pratica per l'aggiornamento catastale.

Si precisa che, potranno rendersi necessarie ulteriori pratiche per l'adeguamento statico/sismico del fabbricato, previa verifica delle strutture.

Il sottoscritto CTU relativamente alle spese tecniche per il Permesso di Costruire in sanatoria (unica pratica per entrambi i subalterni 7 e 8) comprensivo di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e Autorizzazione Sismica un costo pari ad € 10.000,00, per la Pratica edilizia ai sensi del L.R. 16 Aprile 2009, n. 13 comprensivo di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e Autorizzazione Sismica un costo pari ad € 10.000,00, per le opere di ripristino dei vani demoliti e modificati, apertura vano porta e finestra e per la chiusura delle finestre a falda un costo pari ad € 14.000,00 ed un costo per l'aggiornamento catastale pari ad € 500,00.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un fabbricato di maggior consistenza edificato in epoca ante '67.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, è risultato che per il fabbricato (p.lla 164) ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 38 del 29/02/2000 e successiva (variante) Concessione Edilizia n. 142 del 18/04/2001.

## 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.



L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un fabbricato di maggior consistenza edificato in epoca ante '67. L'immobile ricade in zona "A" Centro Storico dello strumento urbanistico comunale, e nell'area di tutela di tipo "A1" del PTP, regolata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, è risultato che per il fabbricato (p.lla 164) ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 38 del 29/02/2000 e successiva (variante) Concessione Edilizia n. 142 del 18/04/2001.

Successivamente, con variazione catastale del 23/01/2008 (divisione e diversa distribuzione degli spazi interni), l'originario subalterno 5 è stato frazionato con la creazione degli odierni subalterni 7 e 8. Tale frazionamento, che di fatto ha creato una nuova unità immobiliare, è stato effettuato in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in fase di accesso sopralluogo ed i grafici di progetto relativi alla Concessione Edilizia n. 142 del 18/04/2001, il sottoscritto CTU ha potuto verificare che l'unità immobiliare oggetto di stima (subalterno 8) si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla demolizione di un muro e dei tramezzi interni, con creazione di nuove tramezzature, nonché un cambio di destinazione urbanistica da cantina ad abitazione.

Tali difformità dal titolo edilizio abilitativo dovranno essere sanate con Permesso di Costruire in sanatoria, per aumento di U.I. e cambio di destinazione d'uso (da cantina ad abitazione) e diversa distribuzione degli spazi interni, con chiusura del varco tra il Sub. 8 ed il Sub. 12 (proprietà di terzi) con relativo pagamento della sanzione pecuniaria così come previsto dall'art. 16 comma 3 della L. R. 11/08/2008, n. 15, e successivo aggiornamento catastale.

Si precisa che, potranno rendersi necessarie ulteriori pratiche per l'adeguamento statico/sismico del fabbricato, previa verifica delle strutture.

Il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 6.000,00 relativamente alle spese tecniche per il Permesso di Costruire in sanatoria, ed una sanzione pecuniaria pari a circa € 51.144,00, un costo pari ad € 500,00 per la chiusura del varco con altra proprietà, ed un costo per l'aggiornamento catastale pari ad € 500,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36  
Immobilie sito nel comune di Ferentino, Via Don Giuseppe Morosini n. 36, distinto in Catasto al foglio MU, particella 164, subalterno 7. Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e piano soppalcato, di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1). L'unità immobiliare oggetto della presente è composta al piano terra da una un ampio open space ad uso salotto, pranzo e cucina di 76,28 mq (vedi foto n. 7 e 8), una camera di 10,90 mq (vedi foto n. 9), un disimpegno di 3,00 mq, un bagno di 9,44 mq (vedi foto n. 10), una camera di 11,34 mq (vedi foto n. 11), al piano soppalcato, da un soppalco di 27,48 mq (vedi foto n. 12), un corridoio di 3,18 mq (vedi foto n. 13), una camera di 20,93 mq (vedi foto n. 14) , un bagno di 5,29 mq (vedi foto n. 15) ed una camera di 8,93 mq (vedi foto n. 16). L'area cortilizia esterna, tenuta a giardino è comune con tutti gli appartamenti della palazzina (vedi l'elaborato planimetrico allegato). L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e delle cucine rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in parquet, porte interne in legno, portone d'ingresso in legno, finestre in legno con persiane ad anta al piano terra finestre a lucernario in legno al piano soppalcato, impianti idrico, elettrico e termico sottotraccia. L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla strada comunale, attraverso la p.lla 163. In fase di accesso sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che tutte le unità immobiliari presenti nello stabile, usufruiscono del locale tecnico posto al piano primo sottostrada, sulla proprietà comune (subalterno 10) nel quale vi sono collocati le caldaie, i termoconvettori, l'autoclave, l'addolcitore ed i serbatoi di acqua (vedi foto n. 17 e 18), raggiungibili attraverso la proprietà di terzi (sub 12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 164, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 238.000,00

La consistenza dell'immobile è la seguente:

Superficie commerciale totale = 194,55 mq

Valutazione della piena proprietà:

Mq 194,55 a € 1.400,00/mq = € 272.370,00

A detrarre:

- Spese tecniche per il Permesso di Costruire in sanatoria (unica pratica per entrambi i subalterni 7 e 8) comprensivo di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e Autorizzazione Sismica = € 10.000,00;

- Spese tecniche per Pratica edilizia ai sensi del L.R. 16 Aprile 2009, n. 13 comprensivo di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e Autorizzazione Sismica = € 10.000,00;

- Costo per le opere di ripristino dei vani demoliti e modificati, apertura vano porta e finestra e per la chiusura delle finestre a falda = € 14.000,00;

- Costo per l'aggiornamento catastale = € 500,00.

Prezzo base d'asta = € 272.370,00 - 34.500,00 = € 237.870,00 che si arrotonda ad € 238.000,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36  
Immagine sito nel comune di Ferentino, Via Don Giuseppe Morosini n. 36, distinto in Catasto al foglio MU, particella 164, subalterno 8. Trattasi di unità immobiliare ad uso deposito (che di fatto è utilizzata ad uso residenziale, vedi capitolo relativo alla regolarità urbanistica), posta al piano secondo seminterrato, di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1). L'unità immobiliare oggetto della presente è composta da una cucina di 19,91 mq (vedi foto n. 2 e 3), da un disimpegno di 2,44 mq (vedi foto n. 4), una camera di 10,40 mq (vedi foto n. 4) ed un bagno di 5,67 mq (vedi foto n. 5). L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, porte interne in legno, portone d'ingresso in legno, finestre in legno con grate in ferro, impianti idrico, elettrico e termico sottotraccia. L'area cortilizia esterna, tenuta a giardino è comune con tutti gli appartamenti della palazzina (vedi l'elaborato planimetrico allegato). L'unità immobiliare che ha accesso diretto dalla strada comunale, è attualmente accessibile anche dalla proprietà subalterno 12 (prop. altra ditta), attraverso il vano porta lato ovest. In fase di accesso sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che tutte le unità immobiliari presenti nello stabile, usufruiscono del locale tecnico posto al piano primo sottostrada, sulla proprietà comune (subalterno 10) nel quale vi sono collocati le caldaie, i termoconvettori, l'autoclave, l'addolcitore ed i serbatoi di acqua (vedi foto n. 17 e 18), raggiungibili attraverso la proprietà di terzi (sub 12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 164, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

La consistenza dell'immobile è la seguente:

Superficie commerciale totale = 63,93 mq

Valutazione della piena proprietà:

Mq 63,93 a € 1.100,00/mq = € 70.323,00

A detrarre:

- Spese tecniche per il Permesso di Costruire in sanatoria = € 6.000,00 (già conteggiate nella stima del subalterno 7)
- Sanzione pecuniaria per cambio di destinazione d'uso in sanatoria = € 51.144,00;
- Costo opere murarie per la chiusura del varco con altra proprietà = € 500,00;
- Costo per l'aggiornamento catastale = € 500,00.

Prezzo base d'asta = € 70.323,00 - 52.144,00= € 18.189,00 che si arrotonda ad € 18.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36	194,55 mq	1.400,00 €/mq	€ 272.370,00	100,00	€ 238.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36	63,93 mq	1.100,00 €/mq	€ 70.323,00	100,00	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 256.000,00

Valore di stima: € 256.000,00

**Valore finale di stima: € 256.000,00**

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

Frosinone, li 29/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Palmieri Giovanni

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso sopralluogo

- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza ed estratto di matrimonio
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborati planimetrici con elenco subalterni
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 38 del 29-02-2000 con relativi allegati e grafici di progetto
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 142 del 18-04-2001 con relativi allegati e grafici di progetto
- ✓ Atto di provenienza - Atto notaio Stirpe del 12-05-1999 rep 39515
- ✓ Atto di provenienza - Certificato di Denuncia di Successione Trascr RP 6715-1998
- ✓ Atto di provenienza - Certificato di Denuncia di Successione Trascr RP 5628-2009
- ✓ Atto di provenienza - Accettazione tacita di eredità Trascr RP 11970-2014
- ✓ Atto di provenienza - Accettazione tacita di eredità Trascr RP 11971-2014
- ✓ Atto di provenienza - Visure ipotecarie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36  
Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Don Giuseppe Morosini n. 36, distinto in Catasto al foglio MU, particella 164, subalterno 7. Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e piano soppalcato, di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1). L'unità immobiliare oggetto della presente è composta al piano terra da una un ampio open space ad uso salotto, pranzo e cucina di 76,28 mq (vedi foto n. 7 e 8), una camera di 10,90 mq (vedi foto n. 9), un disimpegno di 3,00 mq, un bagno di 9,44 mq (vedi foto n. 10), una camera di 11,34 mq (vedi foto n. 11), al piano soppalcato, da un soppalco di 27,48 mq (vedi foto n. 12), un corridoio di 3,18 mq (vedi foto n. 13), una camera di 20,93 mq (vedi foto n. 14) , un bagno di 5,29 mq (vedi foto n. 15) ed una camera di 8,93 mq (vedi foto n. 16). L'area cortilizia esterna, tenuta a giardino è comune con tutti gli appartamenti della palazzina (vedi l'elaborato planimetrico allegato). L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e delle cucine rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in parquet, porte interne in legno, portone d'ingresso in legno, finestre in legno con persiane ad anta al piano terra finestre a lucernario in legno al piano soppalcato, impianti idrico, elettrico e termico sottotraccia. L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla strada comunale, attraverso la p.lla 163. In fase di accesso sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che tutte le unità immobiliari presenti nello stabile, usufruiscono del locale tecnico posto al piano primo sottostrada, sulla proprietà comune (subalterno 10) nel quale vi sono collocati le caldaie, i termoconvettori, l'autoclave, l'addolcitore ed i serbatoi di acqua (vedi foto n. 17 e 18), raggiungibili attraverso la proprietà di terzi (sub 12).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 164, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36  
Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Don Giuseppe Morosini n. 36, distinto in Catasto al foglio MU, particella 164, subalterno 8. Trattasi di unità immobiliare ad uso deposito (che di fatto è utilizzata ad uso residenziale, vedi capitolo relativo alla regolarità urbanistica), posta al piano secondo seminterrato, di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1). L'unità immobiliare oggetto della presente è composta da una cucuna di 19,91 mq (vedi foto n. 2 e 3), da un disimpegno di 2,44 mq (vedi foto n. 4), una camera di 10,40 mq (vedi foto n. 4) ed un bagno di 5,67 mq (vedi foto n. 5). L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, porte interne in legno, portone d'ingresso in legno, finestre in legno con grate in ferro, impianti idrico, elettrico e termico sottotraccia. L'area cortilizia esterna, tenuta a giardino è comune con tutti gli appartamenti della palazzina (vedi l'elaborato planimetrico allegato). L'unità immobiliare che ha accesso diretto dalla strada comunale, è attualmente accessibile anche dalla proprietà subalterno 12 (prop. altra ditta), attraverso il vano porta lato ovest. In fase di accesso sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che tutte le unità immobiliari presenti nello stabile, usufruiscono del locale tecnico posto al piano primo sottostrada, sulla proprietà comune (subalterno 10) nel quale vi sono collocati le caldaie, i termoconvettori, l'autoclave, l'addolcitore ed i serbatoi di acqua (vedi foto n. 17 e 18), raggiungibili attraverso la proprietà di terzi (sub 12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 164, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 256.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2018 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 256.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 164, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	194,55 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Don Giuseppe Morosini n. 36, distinto in Catasto al foglio MU, particella 164, subalterno 7. Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e piano soppalcato, di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1). L'unità immobiliare oggetto della presente è composta al piano terra da una un ampio open space ad uso salotto, pranzo e cucina di 76,28 mq (vedi foto n. 7 e 8), una camera di 10,90 mq (vedi foto n. 9), un disimpegno di 3,00 mq, un bagno di 9,44 mq (vedi foto n. 10), una camera di 11,34 mq (vedi foto n. 11), al piano soppalcato, da un soppalco di 27,48 mq (vedi foto n. 12), un corridoio di 3,18 mq (vedi foto n. 13), una camera di 20,93 mq (vedi foto n. 14), un bagno di 5,29 mq (vedi foto n. 15) ed una camera di 8,93 mq (vedi foto n. 16). L'area cortilizia esterna, tenuta a giardino è comune con tutti gli appartamenti della palazzina (vedi l'elaborato planimetrico allegato). L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e delle cucine rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in parquet, porte interne in legno, portone d'ingresso in legno, finestre in legno con persiane ad anta al piano terra finestre a lucernario in legno al piano soppalcato, impianti idrico, elettrico e termico sottotraccia. L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla strada comunale, attraverso la p.lla 163. In fase di accesso sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che tutte le unità immobiliari presenti nello stabile, usufruiscono del locale tecnico posto al piano primo sottostrada, sulla proprietà comune (subalterno 10) nel quale vi sono collocati le caldaie, i termoconvettori, l'autoclave, l'addolcitore ed i serbatoi di acqua (vedi foto n. 17 e 18), raggiungibili attraverso la proprietà di terzi (sub 12).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupata da **** Omissis **** nato a FROSINONE il 01/02/1965 e da **** Omissis **** nata a Roma il 10/01/1974.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - Via Don Giuseppe Morosini, 36		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 164, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	63,93 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Immobile sito nel comune di Ferentino, Via Don Giuseppe Morosini n. 36, distinto in Catasto al foglio MU, particella 164, subalterno 8. Trattasi di unità immobiliare ad uso deposito (che di fatto è utilizzata ad uso residenziale, vedi capitolo relativo alla regolarità urbanistica), posta al piano secondo seminterrato, di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 1). L'unità immobiliare oggetto della presente è composta da una cucina di 19,91 mq (vedi foto n. 2 e 3), da un disimpegno di 2,44 mq (vedi foto n. 4), una camera di 10,40 mq (vedi foto n. 4) ed un bagno di 5,67 mq (vedi foto n. 5). L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, porte interne in legno, portone</p>		

	d'ingresso in legno, finestre in legno con grate in ferro, impianti idrico, elettrico e termico sottotraccia. L'area cortilizia esterna, tenuta a giardino è comune con tutti gli appartamenti della palazzina (vedi l'elaborato planimetrico allegato). L'unità immobiliare che ha accesso diretto dalla strada comunale, è attualmente accessibile anche dalla proprietà subalterno 12 (prop. altra ditta), attraverso il vano porta lato ovest. In fase di accesso sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che tutte le unità immobiliari presenti nello stabile, usufruiscono del locale tecnico posto al piano primo sottostrada, sulla proprietà comune (subalterno 10) nel quale vi sono collocati le caldaie, i termoconvettori, l'autoclave, l'addolcitore ed i serbatoi di acqua (vedi foto n. 17 e 18), raggiungibili attraverso la proprietà di terzi (sub 12).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupata da **** Omissis**** nato a FROSINONE il 01/02/1965 e da **** Omissis**** nata a Roma il 10/01/1974.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 20/01/2006  
Reg. gen. 1052 - Reg. part. 183  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 3,90 %  
Rogante: PIACITELLI GIOVANNI  
Data: 19/01/2006  
N° repertorio: 1052  
N° raccolta: 183
- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (ART.77 del DPR 602/73)  
Iscritto a Roma il 21/03/2013  
Reg. gen. 6498 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.596,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.798,01  
Rogante: Equitalia Sud S.P.A.  
Data: 18/03/2013  
N° repertorio: 75  
N° raccolta: 4713

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 11/07/2018  
Reg. gen. 11550 - Reg. part. 8717  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA DON GIUSEPPE MOROSINI, 36

---

## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Frosinone il 20/01/2006

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 183

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

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

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: PIACITELLI GIOVANNI

Data: 19/01/2006

N° repertorio: 1052

N° raccolta: 183

- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (ART.77 del DPR 602/73)

Iscritto a Roma il 21/03/2013

Reg. gen. 6498 - Reg. part. 335

Quota: 1/1

Importo: € 55.596,02

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

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

Capitale: € 27.798,01

Rogante: Equitalia Sud S.P.A.

Data: 18/03/2013

N° repertorio: 75

N° raccolta: 4713

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 11/07/2018

Reg. gen. 11550 - Reg. part. 8717

Quota: 1/1

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

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