TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bracaglia Valentina, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2021 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.908,20 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

INCARICO

All'udienza del 13/04/2022, il sottoscritto Arch. Bracaglia Valentina, con studio in Via Firenze, 25 - 03100 - Frosinone (FR), email valentina.bracaglia@virgilio.it, PEC valentina.bracaglia@archiworldpec.it, Tel. 338 7520604, 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 Tofe Vado del Cerro n. 29

DESCRIZIONE

In data 31.05.2022 la sottoscritta Arch. Valentina Bracaglia ha effettuato sopralluogo nei pressi dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, alla presenza dell'Avv. Daniele Mieli in qualità di custode delegato alla vendita dal Tribunale di Frosinone e alla presenza della proprietà **** Omissis ****. L'immobile individuato al NCEU al Foglio 27 particella 98 sub 9 , è collocato in località Tofe nel Comune di Ferentino, in una zona pianeggiante e periferica distante dal centro storico. Trattasi di un' abitazione di tipo civile situata al primo pino di un fabbricato che si sviluppa su due livelli (piano terra: ingresso abitazione e piano primo: abitazione). L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione avviene tramite una scala interna alla quale si accede tramite un portone in legno. L'immobile è così composto: 2 disimpegni, 2 camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, una camera/ripostiglio, un locale di sgombero, 2 balconi e un terrazzo scoperti. Su 3 lati il fabbricato risulta libero mentre sul quarto lato è in parte confinante con il sub 6. gli affacci avvengono, quindi, su tutti i lati. Le finestre a sud, nonchè uno dei balconi, si trovano sul piazzale in cui si trova l'ingresso da Via Tofe Vado del Cerro. Il fabbricato esecutato è raggiungibile attraverso una servitù di passaggio pedonale che dalla strada comunale denominata Via Tofe Vado del Cerro raggiunge l'ingresso dell'immobile di cui sopra. Nei dintorni non ci sono esercizi commerciali, se non un bar e una chiesa. La zona è servita dai principali sottoservizi quali fogne, acquedotto idrico e gas metano.
L'immobile non ha nessuna pertinenza e non è dotato di posto auto.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro n. 29

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi al bene oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio.

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)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:
• **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Via Valenzano 183
Veroli (FR)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
• **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
1/1 della proprietà con atto di compravendita Notaio **** Omissis ****
L'immobile è stato acquistato da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il 18/12/2015 Rep. 45427/25084 da potere **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile individuato al NCEU al Foglio 27 particella 98 sub 9 , confina con le particelle 98 sub 6, - 180 -154 e strada denominata Via Tofe.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,55 mq	186,60 mq	1,00	186,60 mq	2,90 m	T-1
Balcone scoperto	10,10 mq	10,10 mq	0,25	2,52 mq	0,00 m	
Terrazza	42,83 mq	42,83 mq	0,25	10,71 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	199,83 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	199,83 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/06/1980** al **26/06/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 98, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.9, Cons. 9 vani Rendita € 455,52
Dal **26/06/1998** al **16/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 98, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.9, Cons. 9 vani Rendita € 455,52
Dal **16/04/2013** al **23/07/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 98, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.9, Cons. 9 vani Rendita € 455,52
Dal **23/07/2015** al **17/09/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 98, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 13.5 vani Rendita € 1.045,83
Dal **17/09/2015** al **18/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 98, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 387,34
Dal **18/12/2015** al **27/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 98, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 387,34

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

	27	98	9	2	A2	6	5 vani	totale 195 mq mq	387,34 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
Vi è conformità tra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene e il titolo di provenienza, atto di compravendita Notaio **** Omissis **** del 18.12.2015 tra **** Omissis **** venditore e **** Omissis **** acquirente, Rep. 45427 Racc. 25084 registrato a Frosinone il 29/12/2015.
La planimetria del fabbricato residenziale che è stata rinvenuta in catasto (F 27 mapp. 98 sub 9) è conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultreventennale delle trascrizioni per l'immobile esecutato.

PATTI

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta completamente abbandonato e le finiture, sia interne che esterne sono in cattive condizioni, pertanto sono necessari interventi di manutenzione. Gli impianti non sono funzionanti.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile pignorato avviene mediante una servitù di passaggio esclusivamente pedonale che partendo da Via Tofe Vado del Cerro e attraversando la corte comune del fabbricato, distinta al F. 27 mapp. 180 sub 1, nonchè l'area urbana distinta al F. 27 mapp. 180 sub 6, raggiunge l'ingresso dell'appartamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

L'accesso all'immobile pignorato avviene mediante una servitù di passaggio esclusivamente pedonale che partendo da Via Tofe Vado del Cerro e attraversando la corte comune del fabbricato, distinta al F. 27 mapp. 180 sub 1, nonchè l'area urbana distinta al F. 27 mapp. 180 sub 6, raggiunge l'ingresso dell'appartamento.
All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quella di cui sopra.
Non emerge dalle visure catastali in atti, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato residenziale a duplice elevazione con ingresso a piano terra che comprende una scala in marmo è intercluso, in parte, da altra proprietà. Non sono presenti locali di pertinenza ne posti auto coperti o scoperti. La porzione di fabbricato residenziale ha struttura portante in muratura e copertura con tetto a falde con rivestimento in tegole e travicelli in ferro a vista sul balcone. Esso è in parte in discrete condizioni. Le finiture interne sono di tipo civile, con pavimenti in ceramica monocottura e piastrelle, rivestimenti in piastrelle, infissi interni in legno (porte tamburate) e gli infissi esterni in alluminio con persiane; il locale di sgombero (parte i muratura e parte in c.a.) è a rustico, senza finiture, nè intonacinè infissi. Il portone di ingresso è in legno. L'esterno è intonacato e non in ottime condizioni. Gli impianti non sono funzionanti ma son presenti i radiatori. L'immobile residenziale è dotato di allacci (idrico, elettrico) e di scarico fognario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il compendio oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore esecutato che però non lo utilizza, infatti lo stesso risulta completamente abbandonato.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 24/07/1957 al 24/09/1968</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto con impianto di paternità non conosciuto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 24/09/1968 al</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto per causa morte-certificato di denunciata successione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

10/11/2003		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			02/08/1969	5507	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/11/2003** al **16/04/2013**	**** Omissis ****	**Atto giudiziario-verbale di conciliazione di diritti reali**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Frosinone	10/11/2003	36/2003	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			23/01/2008	1532	1031
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/04/2013** al **18/12/2015**	**** Omissis ****	**Atto giudiziario-decreto di trasferimento immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Frosinone	16/04/2013	754	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			07/05/2013	9393	6836
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/12/2015**	**** Omissis ****	**Atto tra vivi-compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Pastorino Donato	18/12/2015	45427	25084
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	29/12/2015	21261	16735

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	29/12/2015	7529	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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.
Non risultano eventuali atti successivi al pignoramento. Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile e integrazione dello stesso depositati in atti sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio; pertanto si conferma la continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto
  Iscritto a Frosinone il 29/12/2015
  Reg. gen. 21262 - Reg. part. 2762
  Importo: € 198.600,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 99.300,01
  Rogante: Notaio ##Pastorino Donato##
  Data: 18/12/2015
  N° repertorio: 45428
  N° raccolta: 25085

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
  Trascritto a Frosinone il 02/12/2021
  Reg. gen. 20282 - Reg. part. 16487
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della procedura ha destinazione residenziale, ed è ubicato in Via Tofe Vado del Cerro nel Comune di Ferentino (FR), con edificazione a ridosso dell'asse viario. Il
Comune di Ferentino è regolamentato da un Piano Urbanistico Generale Comunale (PUGC) del 20-03-2012. L'immobile ricade in zona "Ba" (di saturazione e ristrutturazione) del P.U.G.C. del Comune di Ferentino (FR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'imsmobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
Non Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.
Trattasi di immobile antecedente il 1967, che ha subito intervento di ristrutturazione con frazionamento con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata al Comune di Ferentino in data 9 settembre 2015 prot. 17353, intestata alla precedente proprietà **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e la documentazione in atti presso il Comune di Ferentino e presso l'Agenzia del Territorio. L'immobile risulta dotato di Ape depositato in data 29-09-2015 alla Regione Lazio - Genio Civile. L'immobile non risulta dotato di Certificazione di agibilita' nè di certificazioni degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro n. 29
  In data 31.05.2022 la sottoscritta Arch. Valentina Bracaglia ha effettuato sopralluogo nei pressi dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, alla presenza dell'Avv. Daniele Mieli in qualità di custode delegato alla vendita dal Tribunale di Frosinone e alla presenza della proprietà **** Omissis ****. L'immobile individuato al NCEU al Foglio 27 particella 98 sub 9 , è collocato in località Tofe nel Comune di Ferentino, in una zona pianeggiante e periferica distante dal centro storico. Trattasi di un' abitazione di tipo civile situata al primo pino di un fabbricato che si sviluppa su due livelli (piano terra: ingresso abitazione e piano primo: abitazione). L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione avviene tramite una scala interna alla quale si accede tramite un portone in legno. L'immobile è così composto: 2 disimpegni, 2 camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, una camera/ripostiglio, un locale di sgombero, 2 balconi e un terrazzo scoperti. Su 3 lati il fabbricato risulta libero mentre sul quarto lato è in parte confinante con il sub 6. gli affacci avvengono, quindi, su tutti i lati. Le finestre a sud, nonchè uno dei balconi, si trovano sul piazzale in cui si trova l'ingresso da Via Tofe Vado del Cerro. Il fabbricato esecutato è raggiungibile attraverso una servitù di passaggio pedonale che dalla strada comunale denominata Via Tofe Vado del Cerro raggiunge l'ingresso dell'immobile di cui sopra. Nei dintorni non ci sono esercizi commerciali, se non un bar e una chiesa. La zona è servita dai principali sottoservizi quali fogne, acquedotto idrico e gas metano. L'immobile non ha nessuna pertinenza e non è dotato di posto auto. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 98, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 107.908,20
  Il metodo di stima utilizzato è il seguente.
  Trattasi di un fabbricato civile abitazione(per diritti 1/1 della proprietà **** Omissis ****)) sito in Ferentino in
  Via Tofe Vado del Cerro distinto al NCEU al Foglio 27 mappale 98 subalterno 9, piani T-1 e categoria A/2 classe 6 consistenza vani 5 superficie catastale 195 mq e rendita euro 387,34.
  Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato che si trova in una zona periferica del paese, il cattivo stato di manutenzione che l'involucro edilizio esterno presenta, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento interno , la necessità di interventi di adeguamento e risanamento, la zona dove è collocato, la destinazione d'uso residenziale, si ritiene equo il valori di euro 540,00 al mq per la piena proprietà. Tale valore è stato ottenuto applicando il valore minimo riportato nelle quotazioni della banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, quotazioni che oscillano da 467 Euro /mq a 600 Euro/mq per case della zona dove ricade l'immobile e in stabili di 2° fascia ossia qualità inferiore alla media, detti valori sono da ritenersi aderenti a quelli riportati nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022 1° semestre, quotazioni che oscillano da 540 Euro /mq a 800 Euro/mq per la zona dove ricade l'immobile.

  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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro n. 29	199,83 mq	540,00 €/mq	€ 107.908,20	100,00%	€ 107.908,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

Valore di stima:	€ 107.908,20

Valore di stima: € 107.908,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	6000,00	€
Certificazioni impianti, agibilità	3000,00	€

Valore finale di stima: **€ 98.908,20**

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 23/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bracaglia Valentina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 26/01/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 31/05/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Foto interne ed esterne
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 24/10/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine google earth (Aggiornamento al 24/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 31/05/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Scia prot. n. 17353

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro n. 29
  In data 31.05.2022 la sottoscritta Arch. Valentina Bracaglia ha effettuato sopralluogo nei pressi dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, alla presenza dell'Avv. Daniele Mieli in qualità di custode delegato alla vendita dal Tribunale di Frosinone e alla presenza della proprietà **** Omissis ****. L'immobile individuato al NCEU al Foglio 27 particella 98 sub 9 , è collocato in località Tofe nel Comune di Ferentino, in una zona pianeggiante e periferica distante dal centro storico. Trattasi di un' abitazione di tipo civile situata al primo pino di un fabbricato che si sviluppa su due livelli (piano terra: ingresso abitazione e piano primo: abitazione). L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione avviene tramite una scala interna alla quale si accede tramite un portone in legno. L'immobile è così composto: 2 disimpegni, 2 camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, una camera/ripostiglio, un locale di sgombero, 2 balconi e un terrazzo scoperti. Su 3 lati il fabbricato risulta libero mentre sul quarto lato è in parte confinante con il sub 6. gli affacci avvengono, quindi, su tutti i lati. Le finestre a sud, nonchè uno dei balconi, si trovano sul piazzale in cui si trova l'ingresso da Via Tofe Vado del Cerro. Il fabbricato esecutato è raggiungibile attraverso una servitù di passaggio pedonale che dalla strada comunale denominata Via Tofe Vado del Cerro raggiunge l'ingresso dell'immobile di cui sopra. Nei dintorni non ci sono esercizi commerciali, se non un bar e una chiesa. La zona è servita dai principali sottoservizi quali fogne, acquedotto idrico e gas metano. L'immobile non ha nessuna pertinenza e non è dotato di posto auto. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 98, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della procedura ha destinazione residenziale, ed è ubicato in Via Tofe Vado del Cerro nel Comune di Ferentino (FR), con edificazione a ridosso dell'asse viario. Il Comune di Ferentino è regolamentato da un Piano Urbanistico Generale Comunale (PUGC) del 20-03-2012. L'immobile ricade in zona "Ba" (di saturazione e ristrutturazione) del P.U.G.C. del Comune di Ferentino (FR).

Prezzo base d'asta: **€ 98.908,20**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.908,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro n. 29		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 98, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2	**Superficie**	199,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta completamente abbandonato e le finiture, sia interne che esterne sono in cattive condizioni, pertanto sono necessari interventi di manutenzione. Gli impianti non sono funzionanti.		
Descrizione:	In data 31.05.2022 la sottoscritta Arch. Valentina Bracaglia ha effettuato sopralluogo nei pressi dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, alla presenza dell'Avv. Daniele Mieli in qualità di custode delegato alla vendita dal Tribunale di Frosinone e alla presenza della proprietà **** Omissis ****. L'immobile individuato al NCEU al Foglio 27 particella 98 sub 9 , è collocato in località Tofe nel Comune di Ferentino, in una zona pianeggiante e periferica distante dal centro storico. Trattasi di un' abitazione di tipo civile situata al primo pino di un fabbricato che si sviluppa su due livelli (piano terra: ingresso abitazione e piano primo: abitazione). L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione avviene tramite una scala interna alla quale si accede tramite un portone in legno. L'immobile è così composto: 2 disimpegni, 2 camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, una camera/ripostiglio, un locale di sgombero, 2 balconi e un terrazzo scoperti. Su 3 lati il fabbricato risulta libero mentre sul quarto lato è in parte confinante con il sub 6. gli affacci avvengono, quindi, su tutti i lati. Le finestre a sud, nonchè uno dei balconi, si trovano sul piazzale in cui si trova l'ingresso da Via Tofe Vado del Cerro. Il fabbricato esecutato è raggiungibile attraverso una servitù di passaggio pedonale che dalla strada comunale denominata Via Tofe Vado del Cerro raggiunge l'ingresso dell'immobile di cui sopra. Nei dintorni non ci sono esercizi commerciali, se non un bar e una chiesa. La zona è servita dai principali sottoservizi quali fogne, acquedotto idrico e gas metano. L'immobile non ha nessuna pertinenza e non è dotato di posto auto. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINA BRACAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 293ea6cebe0f78db