
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
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	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.416,20	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

All'udienza del 14/05/2023, [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Sant'Apollinare (FR) - Corso Mazzini (Coord. Geografiche: 41.402194444126465, 13.829602186572687)

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è rappresentato da una porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo civile sita in Sant'Apollinare (FR), C.so G. Mazzini (già C.so Mercato) / Via Santa Maria degli Angeli, distinta in catasto al Foglio 7 mappale 237 sub 3.

Quest'ultima, si sviluppa su quattro livelli, per complessivi 6,5 vani catastali.

Esternamente l'intero edificio si presenta rifinito con intonaco di tipo civile, opportunamente tinteggiato con valorizzazione della muratura di pietra alla base del fabbricato, le bucatore sono contornate da cornici in murature e gli infissi esterni sono ad effetto legno, grazie anche alle opere pubbliche che hanno interessato le facciate in forza di lavori di recupero e ristrutturazione dei centri storici.

Il fabbricato è servito, da una porzione di vano scala piano terra e primo distinta al sub 4 in comune con il confinante sub 2 (altra ditta).

L'unità immobiliare affaccia: su C.so G. Mazzini lato ovest (piano terra); su Via Santa Maria degli Angeli (piano primo); confina altresì col fabbricato mappale 236 sul lato nord; è affiancato sul lato sud, rispettivamente a piano terra e primo, con la scala comune (sub 4) e al mappale 548 al 2° e 3° piano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Sant'Apollinare (FR) - Corso Mazzini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da controlli effettuati direttamente sul fascicolo telematico la documentazione prodotto risulta essere 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)

CONFINI

L'unità immobiliare affaccia: su C.so G. Mazzini lato ovest (piano terra); su Via Santa Maria degli Angeli (piano primo); confina altresì col fabbricato mappale 236 sul lato nord; è affiancato sul lato sud, rispettivamente a piano terra e primo, con la scala comune (sub 4) e al mappale 548 al 2° e 3° piano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,19 mq	130,68 mq	1	130,68 mq	3,00 m	T-1-2
Ripostigli e lavatoi	31,66 mq	39,34 mq	0,33	12,98 mq	0,00 m	
Balconi	1,70 mq	1,70 mq	0,25	0,42 mq	0,00 m	
terrazzo	43,44 mq	43,44 mq	0,20	8,69 mq	0,00 m	
pozione di vano scala	15,60 mq	15,60 mq	0,20	3,12 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				155,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vista la disposizione planimetrica, i servizi igienici e e gli spazi comuni anche con altre unità il bene non è comodamente divisibile pertanto si procede con unico lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 237, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 0,40 Piano T-1-2-3
Dal 01/01/1992 al 12/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 237, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 232,66 Piano T-1-2-3
Dal 12/01/2012 al 07/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 237, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 184 mq Rendita € 208,13 Piano T-1-2-3

Analizzando le visure storiche e confrontate con le visure ipotecarie, il tutto incrociato con la relazione notarile merge che i passaggi catastali coincidono con i titoli 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
	7	237	3		A2	3	6,5	184 mq	208,13 €	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie catastali in atti risultano conformi allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed in particolare i documenti inerenti l'art. 567 c.p.c. risultati completi; Sono state inoltre prodotte nuove visure storiche e certificati ipotecari per verificare l'aggiornamento e comunque la completezza dei dati presenti nel fascicolo;

PATTI

L'immobile non è utilizzato dal proprietario ma risulta affittato alla sig.ra XXXXXXX

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta ben conservare sia internamente sia esternamente.

PARTI COMUNI

Trattasi comunque di una porzione di fabbricato facente parte di un maggiore edificio (vedi mappale 237) avente scala e accesso comune da C.so Mazzini (in particolare dell'intero edificio solo due camere di cui a piano terra e l'altra soprastante, entrambe su lato dx della scala comune sono intestate ad altra ditta quindi estranea alla procedura).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si ricorda quanto indicato al capitolo precedente in merito alla comproprietà dell'ingresso e parte del vano scala il tutto da corso Mazzini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione si trova nel centro storico del comune di Sant'Apollinare (FR) C.so Giuseppe Mazzini. Nello specifico trattasi di una unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato composto da un totale di due unità (compresa quella in oggetto) più un vano scala in parte comune.

Nella sua interezza il fabbricato, come l'appartamento de quo, si sviluppa per un totale di 4 piani come meglio evidenziato nell'allegato "elaborato subalterni".

Catastalmente il fabbricato è censito al Fg. 7 mappale 237 subalterno 3, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) classe 3 di vani 6,5 piani T - 1° - 2° e 3° avente rendita pari e € 208,13.

Per quel che riguarda i confini l'unità immobiliare affaccia: su C.so G. Mazzini lato ovest (piano terra); su Via Santa Maria degli Angeli (piano primo); confina altresì col fabbricato mappale 236 sul lato nord; è affiancato sul lato sud, rispettivamente a piano terra e primo, alla scala comune (sub 4) e al mappale 548 al 2° e 3° piano, il tutto meglio evidenziato nell'elaborato subalterni allegato e su emarginato.

Esternamente l'unità in oggetto presenta lungo tutte e quattro le facciate un grado di finiture e una manutenzione discreta con pareti tutte intonacate e tinteggiate, sono presenti inoltre nuovi infissi. La copertura, interamente a terrazzo, presenta un vecchio pavimento in ceramica e non evidenzia infiltrazioni

d'acqua; le gronde e relativi discendenti sono in rame.

Internamente il fabbricato è diviso in due da una scala che collega tutti e quattro i piani; nel dettaglio l'unità in oggetto si sviluppa a piano terra e al piano primo a lato della scala. Sul lato nord, ed occupa l'intero fabbricato al secondo e terzo piano.

A piano terra si trova un vano comunicante sia con la scala comune (sub 4) sia con C.so G. Mazzini, oltre ad un piccolo sottoscala esclusivo; a piano primo c'è un solo vano ad uso cucina, anch'essa con doppio ingresso (sia dal vano scala comune che da Via S. Maria degli Angeli) ; A piano secondo, a destra della scala di accesso si sviluppa un piccolo disimpegno a servizio di una camera da letto e ad un bagno (vedi Letto 1 e bagno 1 nelle grafiche) mentre, a sinistra del bagno, si accede ad una camera da letto con bagno esclusivo (vedi Letto 2 e bagno 2 nelle grafiche); Il piano terzo è costituito da due piccoli vani accessori (sgombero e lavatoio) e da un ampio terrazzo (vedi planimetrie e foto di seguito oltre che in allegato).

Tutti i vani e gli accessori su descritti risultano completi di mobili ed arredi, così come la parte impiantistica risultante essenziale ma funzionale all'impiego.

La situazione disagiata venutasi a creare in occasione del primo sopralluogo ha impedito uno svolgimento lineare delle operazioni e richieste come le dovute certificazioni non sono state in alcun modo messe a disposizione dai presenti che occupavano l'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il bene oggetto di esecuzione risulta affittato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo avente durata di anni 4 + 4 a partire dal 22/01/2021 per il quale sono previste 12 mensilità da €/mese 240,00 .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1980 al 27/09/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████ ██████████ ██████████	21/03/1980	1777	1032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	21/04/1980	5753	5124
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/09/2007 al 27/02/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		████████████████████	27/09/2007	1021	799
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	01/10/2007	27132	15952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2019 al 09/05/2019	**** Omissis ****	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	27/02/2019	159	2019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	16/04/2019	6298	4929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2019 al 07/12/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	09/05/2019	38215	9866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	10/05/2019	7693	6078
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2019	**** Omissis ****	IPOTECA VOLONTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	09/05/2019	38216	9867
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	10/05/2019	7694	913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2023	**** Omissis ****	ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERB PIGNORAM. IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		14/04/2023	855	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	FROSINONE	02/05/2023	8776	6309
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.

Vedi Visure ipotecarie e catastali in allegato .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 07/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 10/05/2019
Reg. gen. 7694 - Reg. part. 913
Importo: € 93.018,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 16/04/2019
Reg. gen. 6298 - Reg. part. 4929
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**
Trascritto a FROSINONE il 09/05/2019
Reg. gen. 7693 - Reg. part. 6078
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 02/05/2023
Reg. gen. 8776 - Reg. part. 799
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Iscritto a FROSINONE il 31/05/2019
Reg. gen. 8775 - Reg. part. 798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a FROSINONE il 31/05/2019
Reg. gen. 8776 - Reg. part. 799
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

VEDI VISURE IPOTECARIE IN ALLEGATO.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di unità storica adibita a civile abitazione.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sant'Apollinare (FR) è emerso che l'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare de quo è parte, è stato oggetto di "PROGETTO UNITARIO - Legge 363/84 art. 2" inerente interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dai movimenti sismici del 29 aprile 1984 in Umbria e del 7 e 11 maggio 1984 in Abruzzo, Molise, Lazio e Campania; recentemente parte delle facciate estere sono state oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione centro storico (vedi valorizzazione base con pietre stilizzate a faccia vista, cornici bucatore e nuovi infissi a effetto legno).

Tenuto conto che la datazione di tale progetto non garantisce la piena legittimità urbanistica del bene sono state espletate ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone; Dalla richiesta del mod. 58 effettuata per numero di "Partita" riscontrabile dalle visure storiche (il mod. 58 è agli effetti una busta catalogata per comune e numero di partita contenente tutti i documenti cartacei relativi ad un immobile prima dell'informatizzazione della documentazione catastale) è emerso che la porzione di fabbricato in oggetto era già stata censita nel 1939 dal personale interno dell'allora Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone. Nella "busta" si trovano dei modelli che indicano il comune, la via, il numero dei piani, la ditta catastale, il numero dei vani e la sua rappresentazione grafica con bozzetto fatto a mano (molto simile all'elaborato sub in allegato) che

rispecchia la distribuzione interna del menzionato PROGETTO UNITARIO

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Trattasi di unità abitativa di antica costruzione come già indicato nel precedente capitolo.

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.

Vedi quanto già espresso nel capitolo precedente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da ricerche svolte presso il comune di Sant'Apollinare, il bene non risulta gravato da vicoli di tipo artistico, storico, alberghiero né da alcun tipo di vincolo speciale, è comunque ricadente all'interno della perimetrazione del centro storico secondo l'attuale PTPR.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la disposizione planimetrica dell'edificio, la distribuzione interna, la presenza di spazi comuni anche con altre unità, la consistenza, la posizione geografica e la destinazione urbanistica della zona, lo scrivente ritiene che una ipotesi di formazione di lotti non possa in alcun modo trovare riscontro urbanistico, pratico ed economico; pertanto si procederà alla semplice formazione di lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Sant'Apollinare (FR) - Corso Mazzini

Il bene in oggetto è rappresentato da una porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo civile sita in Sant'Apollinare (FR), C.so G. Mazzini (già C.so Mercato) / Via Santa Maria degli Angeli, distinta in catasto al Foglio 7 mappale 237 sub 3. Quest'ultima, si sviluppa su quattro livelli, per complessivi 6,5 vani catastali. Esternamente l'intero edificio si presenta rifinito con intonaco di tipo civile, opportunamente tinteggiato con valorizzazione della muratura di pietra alla base del fabbricato, le bucatore sono contornate da cornici in murature e gli infissi esterni sono ad effetto legno, grazie anche alle opere pubbliche che hanno interessato le facciate in forza di lavori di recupero e ristrutturazione dei centri storici. Il fabbricato è servito, da una porzione di vano scala piano terra e primo distinta al sub 4 in comune con il confinante sub 2 (altra ditta). L'unità immobiliare affaccia: su C.so G. Mazzini lato ovest (piano terra); su Via Santa Maria degli Angeli (piano primo); confina altresì col fabbricato mappale 236 sul lato nord; è affiancato sul lato sud, rispettivamente a piano terra e primo, con la scala comune (sub 4) e al mappale 548 al 2° e 3° piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 237, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 90.416,20

Allo scopo di definire il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione sulla base delle informazioni disponibili, è stato adottato il metodo di stima della comparazione diretta per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare nello stato in cui si trova. I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili campione aventi caratteristiche simili a quello in oggetto sono i seguenti: la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello e qualità delle infrastrutture e urbanizzazione del territorio circostante; l'epoca di edificazione; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi; l'esposizione, la panoramicità; servizi pubblici presenti; la forma, dimensione complessiva e frazionabilità dell'area; Valutando la superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 155,89 e tenuto conto delle considerazioni sopra espresse sulla scorta delle informazioni in mio possesso reperite presso alcune agenzie immobiliari, l'Ufficio del Registro e l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio (ex Catasto), nonché presso tecnici e agenzie immobiliari operanti "in loco", al fine di comparare il bene in questione con transazioni similari già avvenute, il più probabile valore unitario viene stabilito nella misura di €/mq 580,00; Tale prezzo unitario viene imposto anche in considerazione del fatto che l'immobile è occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Sant'Apollinare (FR) - Corso Mazzini	155,89 mq	580,00 €/mq	€ 90.416,20	100,00%	€ 90.416,20
				Valore di stima:	€ 90.416,20

Valore di stima: € 90.416,20

Valore finale di stima: € 90.416,20

Non si impone alcun deprezzamento essendo il prezzo unitario conforme alle caratteristiche economiche che il bene esprime.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare se non ribadire che l'unità abitativa è parte di un maggiore edificio e che quindi alcuni elementi sono in comune (vedi ingresso comune da Corso Mazzini), inoltre attualmente il bene risulta locato a terzi.

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.

Arpino, li Dicembre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.


ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - visure catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - stralcio mappa catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - relazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria quotata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Sant'Apollinare (FR) - Corso Mazzini

Il bene in oggetto è rappresentato da una porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo civile sita in Sant'Apollinare (FR), C.so G. Mazzini (già C.so Mercato) / Via Santa Maria degli Angeli, distinta in catasto al Foglio 7 mappale 237 sub 3. Quest'ultima, si sviluppa su quattro livelli, per complessivi 6,5 vani catastali. Esternamente l'intero edificio si presenta rifinito con intonaco di tipo civile, opportunamente tinteggiato con valorizzazione della muratura di pietra alla base del fabbricato, le bucatore sono contornate da cornici in murature e gli infissi esterni sono ad effetto legno, grazie anche alle opere pubbliche che hanno interessato le facciate in forza di lavori di recupero e ristrutturazione dei centri storici. Il fabbricato è servito, da una porzione di vano scala piano terra e primo distinta al sub 4 in comune con il confinante sub 2 (altra ditta). L'unità immobiliare affaccia: su C.so G. Mazzini lato ovest (piano terra); su Via Santa Maria degli Angeli (piano primo); confina altresì col fabbricato mappale 236 sul lato nord; è affiancato sul lato sud, rispettivamente a piano terra e primo, con la scala comune (sub 4) e al mappale 548 al 2° e 3° piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 237, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di unità storica adibita a civile abitazione. Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sant'Apollinare (FR) è emerso che l'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare de quo è parte, è stato oggetto di "PROGETTO UNITARIO - Legge 363/84 art. 2" inerente interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dai movimenti sismici del 29 aprile 1984 in Umbria e del 7 e 11 maggio 1984 in Abruzzo, Molise, Lazio e Campania; recentemente parte delle facciate estere sono state oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione centro storico (vedi valorizzazione base con pietre stilizzate a faccia vista, cornici bucatore e nuovi infissi a effetto legno). Tenuto conto che la datazione di tale progetto non garantisce la piena legittimità urbanistica del bene sono state espletate ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone; Dalla richiesta del mod. 58 effettuata per numero di "Partita" riscontrabile dalle visure storiche (il mod. 58 è agli effetti una busta catalogata per comune e numero di partita contenente tutti i documenti cartacei relativi ad un immobile prima dell'informatizzazione della documentazione catastale) è emerso che la porzione di fabbricato in oggetto era già stata censita nel 1939 dal personale interno dell'allora Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone. Nella "busta" si trovano dei modelli che indicano il comune, la via, il numero dei piani, la ditta catastale, il numero dei vani e la sua rappresentazione grafica con bozzetto fatto a mano (molto simile all'elaborato sub in allegato) che rispecchia la distribuzione interna del menzionato PROGETTO UNITARIO

Prezzo base d'asta: € 90.416,20

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.416,20

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Sant'Apollinare (FR) - Corso Mazzini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 237, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	155,89 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta ben conservare sia internamente sia esternamente.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è rappresentato da una porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo civile sita in Sant'Apollinare (FR), C.so G. Mazzini (già C.so Mercato) / Via Santa Maria degli Angeli, distinta in catasto al Foglio 7 mappale 237 sub 3. Quest'ultima, si sviluppa su quattro livelli, per complessivi 6,5 vani catastali. Esternamente l'intero edificio si presenta rifinito con intonaco di tipo civile, opportunamente tinteggiato con valorizzazione della muratura di pietra alla base del fabbricato, le bucatore sono contornate da cornici in murature e gli infissi esterni sono ad effetto legno, grazie anche alle opere pubbliche che hanno interessato le facciate in forza di lavori di recupero e ristrutturazione dei centri storici. Il fabbricato è servito, da una porzione di vano scala piano terra e primo distinta al sub 4 in comune con il confinante sub 2 (altra ditta). L'unità immobiliare affaccia: su C.so G. Mazzini lato ovest (piano terra); su Via Santa Maria degli Angeli (piano primo); confina altresì col fabbricato mappale 236 sul lato nord; è affiancato sul lato sud, rispettivamente a piano terra e primo, con la scala comune (sub 4) e al mappale 548 al 2° e 3° piano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 02/05/2023

Reg. gen. 8776 - Reg. part. 799

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

Contro **** Omissis ****