
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Aversa Nazareno, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2019 del R.G.E.

contro

DEBITORE

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc.....	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	6
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	10
Precisioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	11
Patti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2019 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.032,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	25

INCARICO

All'udienza del 11/12/2019, il sottoscritto Geom. D'Aversa Nazareno, con studio in Via San Martino, 19 - 03100 - Frosinone (FR), email nadavers@tin.it;nazarenodaversa@gmail.com, PEC nazareno.daversa@geopec.it, Tel. 0775 858 142, Fax 0775 858 142, 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** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc (Coord. Geografiche: N=41°40'45",06; E=13°13'05",65)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc (Coord. Geografiche: N=41°40'46",04; E=13°13'04",91)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBIKATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Trattasi di immobile isolato di tipo residenziale a due elevazioni interamente fuori terra, con annesso fabbricato accessorio di tipo rurale/rustico ad una sola elevazione ed area scoperta, (corte), solo parzialmente recintata, con accesso diretto esclusivo direttamente dalla via pubblica. Il tutto censito in Catasto Fabbricati come segue:

l'abitazione: Foglio 47 mappale 346 sub 2, categ. A/7, cl. 5, vani 8,5, rendita €. 790,18;

il fabbricato accessorio: Foglio 47 mappale 346 sub 3, categ. C/6, cl. 8, mq 71, rendita €. 267,68; con diritto all'area scoperta annessa: Foglio 47 mappale 346 sub 1, Bene Comune Non Censibile (corte ai sub 2 e 3) dal 24/05/1986.

La particella edilizia risulta inoltre censita al Catasto Terreni come segue:

Foglio 47 mappale 346 con qualità "ENTE URBANO" are 13,38;

L'immobile è ubicato in zona periferica, a prevalente vocazione agricola, scarsamente urbanizzata.

Il fabbricato residenziale si compone di tre grandi locali al piano terra, attualmente allo stato rustico, privi di qualsiasi finitura; al piano primo al quale si accede tramite una scala esterna si trova ingresso, soggiorno, un vano uso studio, cucina con dispensa, disimpegno, tre vani letto, due bagni e due balconi. Il corpo accessorio si compone di due locali, utilizzati come deposito.

L'area annessa è sistemata a giardino, ma versa in condizioni di totale abbandono.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIKATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Trattasi di immobile isolato di tipo accessorio ad unica elevazione interamente fuori terra, annesso ed accessorio al fabbricato di abitazione sito sullo stesso lotto, con area scoperta, (corte), solo parzialmente recintata, con accesso diretto esclusivo direttamente dalla via pubblica. Il tutto censito in Catasto Fabbricati come segue:

l'abitazione: Foglio 47 mappale 346 sub 2, categ. A/7, cl. 5, vani 8,5, rendita €. 790,18;

il fabbricato accessorio: Foglio 47 mappale 346 sub 3, categ. C/6, cl. 8, mq 71, rendita €. 267,68; con diritto all'area scoperta annessa: Foglio 47 mappale 346 sub 1, Bene Comune Non Censibile (corte ai sub 2 e 3) dal 24/05/1986.

L'intera particella edilizia risulta inoltre censita al Catasto Terreni come segue:

Foglio 47 mappale 346 con qualità "ENTE URBANO" are 13,38;

L'immobile è ubicato in zona periferica, a prevalente vocazione agricola, scarsamente urbanizzata.

Il fabbricato accessorio si compone di due locali, utilizzati come deposito, pressoché privi di finiture e privo di allaccio alle reti dei servizi primari.

L'area annessa è sistemata a giardino, ma versa in condizioni di totale abbandono.

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** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

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

Risulta prodotta certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ventennale della Conservatoria Dei Registri Immobiliari ex art. 567 C.P.C.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Risulta prodotta certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ventennale della Conservatoria Dei Registri Immobiliari ex art. 567 C.P.C.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

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

- DEBITORE

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

- DEBITORE (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

E' stato richiesto il Certificato dell'atto per riassunto dell'atto di matrimonio al comune competente.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

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

- DEBITORE

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

- DEBITORE (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

E' stato richiesto il Certificato dell'atto per riassunto dell'atto di matrimonio al comune competente.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

L'immobile oggetto di pignoramento, confina con strada pubblica Via Tofe Vado del Cerro, p.lla 156 *****, p.lla 551 *****, p.lla 602 ***** e p.lla 617 *****.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

L'immobile oggetto di pignoramento, confina con strada pubblica Via Tofe Vado del Cerro, p.lla 156 *****, p.lla 551 *****, p.lla 602 ***** e p.lla 617 *****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	156,97 mq	182,59 mq	0,20	36,52 mq	2,10 m	Terra
Abitazione	148,50 mq	182,59 mq	0,90	164,33 mq	2,92 m	Primo
Balcone scoperto	31,02 mq	31,02 mq	0,25	7,75 mq	2,92 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				208,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è stata calcolata in base alle risultanze delle verifiche dimensionali rilevate in sede di sopralluogo sulla base delle planimetrie catastali, del Catasto Fabbricati. Il parametro di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciale, calcolato sulla base delle indicazioni adottate come Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie "Codice delle Valutazioni Immobiliari".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	54,56 mq	65,96 mq	0,20	13,19 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è stata calcolata in base alle risultanze delle verifiche dimensionali rilevate in sede di sopralluogo sulla base delle planimetrie catastali, del Catasto Fabbricati. Il parametro di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciale, calcolato sulla base delle indicazioni adottate come Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie "Codice delle Valutazioni Immobiliari".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/1986 al 01/01/1992	##D##	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 1,23 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 21/07/1993	##D# VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 790,18 Piano T-1
Dal 21/07/1993 al 18/06/2003	##F	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 790,18 Piano T-1
Dal 18/06/2003 al 07/03/2005	##	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 790,18 Piano T-1
Dal 07/03/2005 al 05/06/2014	##	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 790,18 Piano T-1
Dal 05/06/2014 al 09/11/2015	##	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 790,18 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 23/04/2021	##	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 Superficie catastale T totale: 235 m ² Totale escluse aree scoperte**: 228 mq Rendita € 790,18 Piano T-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/1986 al 01/01/1992	##D	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 71 Rendita € 0,43 Piano T
Dal 01/01/1992 al 21/07/1993	##D	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 71 Rendita € 267,68 Piano T
Dal 21/07/1993 al 18/06/2003	##	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 71 Rendita € 267,68 Piano T
Dal 18/06/2003 al 07/03/2005	##	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 71 Rendita € 267,68 Piano T
Dal 07/03/2005 al 05/06/2014	##	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 71 Rendita € 267,68 Piano T
Dal 05/06/2014 al 09/11/2015	##	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 71 Rendita € 267,68 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/04/2021	##	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 71 Superficie catastale Totale: 88 m ² Totale mq Rendita € 267,68 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	346	2	2	A7	5	8,5	Totale: 235 m ² Totale escluse aree scoperte**: 228 mq	790,18 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di accesso sul posto e verifica diretta si è riscontrata la rispondenza tra effettivo stato dell'unità immobiliare e planimetria catastale in atti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	346	3	2	C6	8	71	Totale: 88 m ² Totale mq	267,68 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di accesso sul posto e verifica diretta si è riscontrata la parziale demolizione di una parte del fabbricato e la non rispondenza tra effettivo stato dell'unità immobiliare e planimetria catastale in atti. Per questo si ritiene necessaria una variazione catastale per parziale demolizione i cui oneri tecnici si

stimano in complessivi €. 2.500,00, che verranno detratti dal valore del lotto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Si sono effettuate indagini presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Anagni, il debitore è risultato di stato civile libero al momento dell'acquisto del bene, e coniugato in regime di separazione in data 16/10/2005.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Si sono effettuate indagini presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Anagni, il debitore è risultato di stato civile libero al momento dell'acquisto del bene, e coniugato in regime di separazione in data 16/10/2005.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

l'immobile risulta adibito ad abitazione della parte debitrice.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

l'immobile risulta adibito deposito di vecchi mobili e masserizie ed è in uso della parte debitrice.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Lo stato di manutenzione e conservazione è meno che mediocre; l'impianto termico è assente. Si nota un diffuso fenomeno di condensa, con evidenti fenomeni di muffe sui soffitti. Il riscaldamento invernale è assolutamente insufficiente e costituito da una stufa a pellet presente nel vano soggiorno. Il piano terra è costituito dalle sole strutture essenziali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente; gli impianti assenti. Si nota un diffuso fenomeno di infiltrazioni di acqua dal coperto, con sfondellamento delle pignatte dei solai. La costruzione è totalmente priva di finiture.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Non esistono parti comuni nell'edificio. L'unità immobiliare ha diritto sulla corte (Bene Comune non Censibile), Foglio 47, mappale 346 sub 1.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Non esistono parti comuni nell'edificio. L'unità immobiliare ha diritto sulla corte (Bene Comune non Censibile), Foglio 47, mappale 346 sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Non esistono servitù, Censi, livelli e usi civici trascritti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Non esistono servitù, Censi, livelli e usi civici trascritti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

L'unità immobiliare è realizzata in muratura di blocchi squadrati di tufo, su fondazioni con cordoli in c.a.; solai del tipo in latero-cemento con travetti prefabbricati, pignatte e sovrastante caldana in cls; la copertura è a tetto a due falde con orditura in legno e manto in tegole; Le pareti esterne sono intonacate; quelle interne al piano primo sono intonacate e tinteggiate, quelle del piano terra sono prive di ogni finitura. La pavimentazione al piano primo è in piastrelle di monocottura ceramica; Le pareti di bagni e cucina sono parzialmente rivestite in maiolica; al piano terra la pavimentazione è in battuto di cemento. Gli Infissi interni sono in legno lucidato, quelli di finestra in legno all'inglese con vetri semplici e portelloni esterni in legno lucidato. Impianti elettrico, idrico e termico (non funzionante), sottotraccia. L'unità immobiliare ha diritto sulla corte circostante il fabbricato principale e quello accessorio, in Catasto al Foglio 47, mappale 346 sub 1 (Bene Comune non Censibile).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

L'unità immobiliare è realizzata in muratura di blocchi squadrati di tufo, su fondazioni con cordoli in c.a.; solai del tipo a travetti prefabbricati S.A.P.; la copertura è a tetto a due falde con orditura in legno e manto in tegole; Le pareti esterne sono prive di intonaco; La pavimentazione è in battuto di cemento; Gli Infissi sono in ferro, ormai corrosi dalla ruggine. Gli impianti totalmente assenti. La costruzione risulta quasi totalmente aggredita dalla vegetazione incontrollata del giardino. L'unità immobiliare ha diritto sulla corte circostante il fabbricato principale e quello accessorio, in Catasto al Foglio 47, mappale 346 sub 1 (Bene Comune non Censibile).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1991 al 27/05/2003	##	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO RAPONI	10/12/1991	3304	958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	13/12/1991	20227	16909
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	23/12/1991	5073	1V		
Dal 27/05/2003 al 07/03/2005	##	Atto Giudiziario - Decreto Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	27/05/2003	1208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare	17/06/2003	10522	7120
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2005 al 23/04/2021	##	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto LABATE	07/05/2005	284623	41853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Servizio Pubblicità Immobiliare	09/03/2005	5654	2876
		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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1991 al 27/05/2003	##	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO RAPONI	10/12/1991	3304	958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	13/12/1991	20227	16909
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	23/12/1991	5073	1V
Dal 27/05/2003 al 07/03/2005	##	Atto Giudiziario - Decreto Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di	27/05/2003	1208	

		Frosinone			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare	17/06/2003	10522	7120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2005 al 23/04/2021	##	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto LABATE	07/05/2005	284623	41853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Servizio Pubblicità Immobiliare	09/03/2005	5654	2876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 14/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a FROSINONE il 09/03/2005
Reg. gen. 5655 - Reg. part. 1943
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: ROBERTO LABATE
Data: 07/03/2005
N° repertorio: 284624
N° raccolta: 41854
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a FROSINONE il 29/06/2007
Reg. gen. 19764 - Reg. part. 5761
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: PIO SERASCHI
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 41327
N° raccolta: 10486

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 14/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a FROSINONE il 09/03/2005
Reg. gen. 5655 - Reg. part. 1943
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro
Capitale: € 50.000,00
Rogante: ROBERTO LABATE
Data: 07/03/2005
N° repertorio: 284624
N° raccolta: 41854
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a FROSINONE il 29/06/2007

Reg. gen. 19764 - Reg. part. 5761
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di BARCLAYS BANK
PLC
Contro
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: PIO SERASCHI
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 41327
N° raccolta: 10486

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Il fabbricato è stato edificato in totale difformità dal titolo edilizio del 1977, in zona del vigente PRG a destinazione agricola. La zona è periferica e scarsamente urbanizzata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Il fabbricato è stato edificato in totale difformità dal titolo edilizio del 1977, in zona del vigente PRG a destinazione agricola. La zona è periferica e scarsamente urbanizzata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il fabbricato è stato realizzato in totale difformità dalla Concessione Edilizia n. 277 del 29/07/1977; per lo stesso è stata presentata domanda di sanatoria di abuso edilizio ai sensi della Legge 47/85, presso il Comune di Ferentino, prot. 6128 del 05/04/1986. Per la stessa domanda risulta pagata l'intera oblazione autoliquidata. Risulta una integrazione della domanda in data 24/01/2005 prot. 1948 con pagamento di oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione, e il grafico completo del fabbricato. Sulla comunicazione della integrazione è annotato "verificare". La Concessione in sanatoria non è ancora stata rilasciata. Da una verifica sommaria eseguita dal sottoscritto sulla base della documentazione esaminata, è stato calcolato un conguaglio per oblazione pari a circa 14.500,00 euro, che verranno detratti dal prezzo di stima.

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.

Il grafico prodotto come integrazione del condono edilizio apparentemente è conforme allo stato dei luoghi ma le superfici indicate nel grafico non corrispondono a quelle calcolate dal sottoscritto sulla base del rilievo eseguito.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato realizzato in totale difformità dalla Concessione Edilizia n. 277 del 29/07/1977; per lo stesso è stata presentata domanda di sanatoria di abuso edilizio ai sensi della Legge 47/85, presso il Comune di Ferentino, prot. 6128 del 05/04/1986. Per la stessa domanda risulta pagata l'intera oblazione autoliquidata. Risulta una integrazione della domanda in data 24/01/2005 prot. 1948 con pagamento di oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione, e il grafico completo del fabbricato. Sulla comunicazione della integrazione è annotato "verificare". La Concessione in sanatoria non è ancora stata rilasciata. Da una verifica sommaria eseguita dal sottoscritto sulla base della documentazione esaminata, è stato calcolato un conguaglio per oblazione pari a circa 2.400,00 euro, che verranno detratti dal prezzo di stima.

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.

Il grafico prodotto come integrazione del condono edilizio apparentemente è conforme allo stato dei luoghi ma le superfici indicate nel grafico non corrispondono a quelle calcolate dal sottoscritto sulla base del rilievo eseguito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli condominiali trattandosi di una proprietà unitaria.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli condominiali trattandosi di una proprietà unitaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi praticamente di lotto già costituito per destinazione di fatto dei beni, che non troverebbe giustificazione in diversa formulazione.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc
Trattasi di immobile isolato di tipo residenziale a due elevazioni interamente fuori terra, con annesso fabbricato accessorio di tipo rurale/rustico ad una sola elevazione ed area scoperta, (corte), solo parzialmente recintata, con accesso diretto esclusivo direttamente dalla via pubblica. Il tutto censito in Catasto Fabbricati come segue: l'abitazione: Foglio 47 mappale 346 sub 2, categ. A/7, cl. 5, vani 8,5, rendita €. 790,18; il fabbricato accessorio: Foglio 47 mappale 346 sub 3, categ. C/6, cl. 8, mq 71, rendita €. 267,68; con diritto all'area scoperta annessa: Foglio 47 mappale 346 sub 1, Bene Comune Non Censibile (corte ai sub 2 e 3) dal 24/05/1986. La particella edilizia risulta inoltre censita al Catasto Terreni come segue: Foglio 47 mappale 346 con qualità "ENTE URBANO" are 13,38; L'immobile è ubicato in zona periferica, a prevalente vocazione agricola, scarsamente urbanizzata. Il fabbricato residenziale si compone di tre grandi locali al piano terra, attualmente allo stato rustico, privi di qualsiasi finitura; al piano primo al quale si accede tramite una scala esterna si trova ingresso, soggiorno, un vano uso studio, cucina con dispensa, disimpegno, tre vani letto, due bagni e due balconi. Il corpo accessorio si compone di due locali, utilizzati come deposito. L'area annessa è sistemata a giardino, ma versa in condizioni di totale abbandono.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 346, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 166.880,00
Per il prezzo unitario di stima adottato è stata svolta una indagine di mercato indiretta, sulla base delle offerte su siti specializzati e sono state considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura, le condizioni ambientali, la dotazione di servizi, lo stato di manutenzione e conservazione, il grado di sicurezza sismico del fabbricato.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc
Trattasi di immobile isolato di tipo accessorio ad unica elevazione interamente fuori terra, annesso ed accessorio al fabbricato di abitazione sito sullo stesso lotto, con area scoperta, (corte), solo parzialmente recintata, con accesso diretto esclusivo direttamente dalla via

pubblica. Il tutto censito in Catasto Fabbricati come segue: l'abitazione: Foglio 47 mappale 346 sub 2, categ. A/7, cl. 5, vani 8,5, rendita €. 790,18; il fabbricato accessorio: Foglio 47 mappale 346 sub 3, categ. C/6, cl. 8, mq 71, rendita €. 267,68; con diritto all'area scoperta annessa: Foglio 47 mappale 346 sub 1, Bene Comune Non Censibile (corte ai sub 2 e 3) dal 24/05/1986. L'intera particella edilizia risulta inoltre censita al Catasto Terreni come segue: Foglio 47 mappale 346 con qualità "ENTE URBANO" are 13,38; L'immobile è ubicato in zona periferica, a prevalente vocazione agricola, scarsamente urbanizzata. Il fabbricato accessorio si compone di due locali, utilizzati come deposito, pressoché privi di finiture e privo di allaccio alle reti dei servizi primari. L'area annessa è sistemata a giardino, ma versa in condizioni di totale abbandono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.552,00

Per il prezzo unitario di stima adottato è stata svolta una indagine di mercato indiretta, sulla base delle offerte su siti specializzati e sono state considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura, le condizioni ambientali, la dotazione di servizi, lo stato di manutenzione e conservazione, il grado di sicurezza sismico del fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	208,60 mq	800,00 €/mq	€ 166.880,00	100,00%	€ 166.880,00
Bene N° 2 - Deposito Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc	13,19 mq	800,00 €/mq	€ 10.552,00	100,00%	€ 10.552,00
				Valore di stima:	€ 177.432,00

Valore di stima: € 177.432,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	16900,00	€
Altro, oneri regolarizzazione catastale	2500,00	€

Valore finale di stima: € 158.032,00

Si portano in detrazione gli oneri economici stimati per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria e quelli necessari alla variazione catastale per parziale demolizione dell'unità immobiliare

sub 3.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare.

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 29/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Aversa Nazareno

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 25/01/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita notaio R. LABATE (Aggiornamento al 07/03/2005)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 24/01/2005)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio mappa (Aggiornamento al 16/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico C.F.; (Aggiornamento al 24/05/1986)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 24/05/1986)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie stato di fatto (Aggiornamento al 25/01/2021)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 25/01/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elenco formalità - note (Aggiornamento al 25/01/2021)
- ✓ N° 12 Foto - Immagini digitali (Aggiornamento al 25/01/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc
Trattasi di immobile isolato di tipo residenziale a due elevazioni interamente fuori terra, con annesso fabbricato accessorio di tipo rurale/rustico ad una sola elevazione ed area scoperta, (corte), solo parzialmente recintata, con accesso diretto esclusivo direttamente dalla via pubblica. Il tutto censito in Catasto Fabbricati come segue: l'abitazione: Foglio 47 mappale 346 sub 2, categ. A/7, cl. 5, vani 8,5, rendita €. 790,18; il fabbricato accessorio: Foglio 47 mappale 346 sub 3, categ. C/6, cl. 8, mq 71, rendita €. 267,68; con diritto all'area scoperta annessa: Foglio 47 mappale 346 sub 1, Bene Comune Non Censibile (corte ai sub 2 e 3) dal 24/05/1986. La particella edilizia risulta inoltre censita al Catasto Terreni come segue: Foglio 47 mappale 346 con qualità "ENTE URBANO" are 13,38; L'immobile è ubicato in zona periferica, a prevalente vocazione agricola, scarsamente urbanizzata. Il fabbricato residenziale si compone di tre grandi locali al piano terra, attualmente allo stato rustico, privi di qualsiasi finitura; al piano primo al quale si accede tramite una scala esterna si trova ingresso, soggiorno, un vano uso studio, cucina con dispensa, disimpegno, tre vani letto, due bagni e due balconi. Il corpo accessorio si compone di due locali, utilizzati come deposito. L'area annessa è sistemata a giardino, ma versa in condizioni di totale abbandono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 346, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato in totale difformità dal titolo edilizio del 1977, in zona del vigente PRG a destinazione agricola. La zona è periferica e scarsamente urbanizzata.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc
Trattasi di immobile isolato di tipo accessorio ad unica elevazione interamente fuori terra, annesso ed accessorio al fabbricato di abitazione sito sullo stesso lotto, con area scoperta, (corte), solo parzialmente recintata, con accesso diretto esclusivo direttamente dalla via pubblica. Il tutto censito in Catasto Fabbricati come segue: l'abitazione: Foglio 47 mappale 346 sub 2, categ. A/7, cl. 5, vani 8,5, rendita €. 790,18; il fabbricato accessorio: Foglio 47 mappale 346 sub 3, categ. C/6, cl. 8, mq 71, rendita €. 267,68; con diritto all'area scoperta annessa: Foglio 47 mappale 346 sub 1, Bene Comune Non Censibile (corte ai sub 2 e 3) dal 24/05/1986. L'intera particella edilizia risulta inoltre censita al Catasto Terreni come segue: Foglio 47 mappale 346 con qualità "ENTE URBANO" are 13,38; L'immobile è ubicato in zona periferica, a prevalente vocazione agricola, scarsamente urbanizzata. Il fabbricato accessorio si compone di due locali, utilizzati come deposito, pressoché privi di finiture e privo di allaccio alle reti dei servizi primari. L'area annessa è sistemata a giardino, ma versa in condizioni di totale abbandono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato in totale difformità dal titolo edilizio del 1977, in zona del vigente PRG a destinazione agricola. La zona è periferica e scarsamente urbanizzata.

Prezzo base d'asta: € 158.032,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.032,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 346, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	208,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione è meno che mediocre; l'impianto termico è assente. Si nota un diffuso fenomeno di condensa, con evidenti fenomeni di muffe sui soffitti. Il riscaldamento invernale è assolutamente insufficiente e costituito da una stufa a pellet presente nel vano soggiorno. Il piano terra è costituito dalle sole strutture essenziali.		
Descrizione:	Trattasi di immobile isolato di tipo residenziale a due elevazioni interamente fuori terra, con annesso fabbricato accessorio di tipo rurale/rustico ad una sola elevazione ed area scoperta, (corte), solo parzialmente recintata, con accesso diretto esclusivo direttamente dalla via pubblica. Il tutto censito in Catasto Fabbricati come segue: l'abitazione: Foglio 47 mappale 346 sub 2, categ. A/7, cl. 5, vani 8,5, rendita €. 790,18; il fabbricato accessorio: Foglio 47 mappale 346 sub 3, categ. C/6, cl. 8, mq 71, rendita €. 267,68; con diritto all'area scoperta annessa: Foglio 47 mappale 346 sub 1, Bene Comune Non Censibile (corte ai sub 2 e 3) dal 24/05/1986. La particella edilizia risulta inoltre censita al Catasto Terreni come segue: Foglio 47 mappale 346 con qualità "ENTE URBANO" are 13,38; L'immobile è ubicato in zona periferica, a prevalente vocazione agricola, scarsamente urbanizzata. Il fabbricato residenziale si compone di tre grandi locali al piano terra, attualmente allo stato rustico, privi di qualsiasi finitura; al piano primo al quale si accede tramite una scala esterna si trova ingresso, soggiorno, un vano uso studio, cucina con dispensa, disimpegno, tre vani letto, due bagni e due balconi. Il corpo accessorio si compone di due locali, utilizzati come deposito. L'area annessa è sistemata a giardino, ma versa in condizioni di totale abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro, Snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	13,19 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente; gli impianti assenti. Si nota un diffuso fenomeno di infiltrazioni di acqua dal coperto, con sfondellamento delle pignatte dei solai. La costruzione è totalmente priva di finiture.		
Descrizione:	Trattasi di immobile isolato di tipo accessorio ad unica elevazione interamente fuori terra, annesso ed accessorio al fabbricato di abitazione sito sullo stesso lotto, con area scoperta, (corte), solo parzialmente recintata, con accesso diretto esclusivo direttamente dalla via pubblica. Il tutto censito in Catasto Fabbricati come segue: l'abitazione: Foglio 47 mappale 346 sub 2, categ. A/7, cl. 5, vani 8,5, rendita €. 790,18; il fabbricato accessorio: Foglio 47 mappale 346 sub 3, categ. C/6, cl. 8, mq 71, rendita €. 267,68; con diritto all'area scoperta annessa: Foglio 47 mappale 346 sub 1, Bene Comune Non Censibile (corte ai sub 2 e 3) dal 24/05/1986. L'intera particella edilizia risulta inoltre censita al Catasto Terreni come segue:		

	Foglio 47 mappale 346 con qualità "ENTE URBANO" are 13,38; L'immobile è ubicato in zona periferica, a prevalente vocazione agricola, scarsamente urbanizzata. Il fabbricato accessorio si compone di due locali, utilizzati come deposito, pressoché privi di finiture e privo di allaccio alle reti dei servizi primari. L'area annessa è sistemata a giardino, ma versa in condizioni di totale abbandono.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a FROSINONE il 09/03/2005
Reg. gen. 5655 - Reg. part. 1943
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: ROBERTO LABATE
Data: 07/03/2005
N° repertorio: 284624
N° raccolta: 41854
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a FROSINONE il 29/06/2007
Reg. gen. 19764 - Reg. part. 5761
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: PIO SERASCHI
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 41327
N° raccolta: 10486

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO, SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a FROSINONE il 09/03/2005
Reg. gen. 5655 - Reg. part. 1943
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro
Capitale: € 50.000,00
Rogante: ROBERTO LABATE
Data: 07/03/2005

N° repertorio: 284624

N° raccolta: 41854

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a FROSINONE il 29/06/2007

Reg. gen. 19764 - Reg. part. 5761

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di BARCLAYS BANK PLC

Contro

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 5,95 %

Rogante: PIO SERASCHI

Data: 28/06/2007

N° repertorio: 41327

N° raccolta: 10486