

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico3

Premessa3

Descrizione.....3

Lotto Unico4

 Titolarità.....4

 Confini4

 Consistenza4

 Cronistoria Dati Catastali5

 Dati Catastali.....6

 Precisazioni6

 Stato conservativo6

 Parti Comuni7

 Servitù, censo, livello, usi civici7

 Caratteristiche costruttive prevalenti.....7

 Stato di occupazione7

 Provenienze Ventennali7

 Formalità pregiudizievoli.....8

 Normativa urbanistica9

 Regolarità edilizia.....10

 Vincoli od oneri condominiali11

Stima / Formazione lotti.....11

Riepilogo bando d'asta14

Lotto Unico.....14

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2022 del R.G.E.....15

Lotto Unico.....15

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento16



INCARICO

All'udienza del 16/12/2022, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email ing.tony@libero.it, PEC antonino.quaranta@ingpec.eu, Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, 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 Sgurgola (FR) - via 2 Giugno, 154, piano 1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare pignorata è sita nel centro storico del comune di Sgurgola (FR) ed è facilmente raggiungibile dal casello autostradale di Anagni dal quale dista circa 10,00 km.

Il fabbricato con struttura portante in pietra si presume realizzato agli inizi del 1900 senza titoli abilitativi. Identificato al NCEU al foglio n.24 del Comune di Sgurgola, particella n. 1527 sub.3.

Il bene è formato da una unità immobiliare ad uso abitativo, al quale si accede tramite una scala esterna, di un unico vano comprensivo di un bagno e un balcone sul quale è posto un locale doccia, ai quali si aggiungono tutte le aree comuni all'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare. Il vano ha una superficie lorda di circa mq. 42,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2023.

Custode delle chiavi: Annalisa Lecce

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.

Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile dott.ssa **** Omissis **** previo avviso tramite raccomandata all'esecutata da parte del sottoscritto, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17/01/2023 alle ore 11:30, in Sgurgola, via Casali, 124, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1). Al sopralluogo del 17/01/2023 non è convenuto nessuno, pertanto è stata effettuata ulteriore richiesta di accesso da parte del custode dell'immobile.

Dopo diverse richieste di accesso non corrisposte si è proceduto ad accedere al bene pignorato con l'ausilio della forza pubblica.

Il sottoscritto CTU Ing. Antonino Quaranta alla presenza della dott.ssa Annalisa Lecce (custode dell'immobile) e delle forze dell'ordine, il giorno 01 Agosto 2023 alle ore 12:00 in Sgurgola (FR), in via Il Giugno, 154, dava inizio alle operazioni peritali che, per il mancato reperimento dell'esecutata, sono state precedute dall'accesso con la forza pubblica previo taglio del lucchetto posto sulla porta d'accesso.

Le operazioni peritali sono consistite nel rilievo metrico dell'immobile identificato in catasto urbano al fg.24, part. 1527, sub. 3, costituito da unico vano posto a piano primo, nell'accertamento delle condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti e nello scatto di alcune foto sia interne



che esterne.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - via 2 Giugno, 154, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

in data 14/4/2023 si e' provveduto a chiedere l'estratto di matrimonio della esecutata che l'ente pubblico ha provveduto a trasmettere in data 01.12.2023 e dal quale risulta che la sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio il**** Omissis **** con il sig. **** Omissis **** nel comune di Colleferro con le seguenti

ANNOTAZIONI:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con la part. 1528 sub.3 di proprietà **** Omissis **** e su due lati con strada, via 2 giugno, salvo altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,50 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Box doccia	1,00 mq	1,36 mq	0,25	0,34 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				42,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	42,09 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità abitativa posta a piano primo e' costituita da :

- un unico vano della superficie netta di mq. 26,5;
- da un servizio wc della superficie netta di circa mq. 1,00;
- da un box doccia realizzato sul balcone della superficie netta di circa mq.1,00;
- da un balcone della superficie di circa mq. 3,00;
- aree comuni al fabbricato (tra cui la scala e il pianerottolo di accesso all'abitazione).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1527, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 0,03 Piano 1
Dal 05/01/2006 al 21/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1527, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 0,03 Piano 1
Dal 21/05/2007 al 13/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1527, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2 Rendita € 29,95 Piano 1
Dal 13/07/2009 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1527, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 29,95 Piano 1
Dal 30/11/2023 al 10/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1527, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 Superficie catastale 41 mq Rendita € 29,95 Piano 1

I titolari catastali coincidono con quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1527	3		A5	2	1	41 mq	29,95 €	1	

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Da accesso agli atti, avvenuto in data 20/03/2023, presso l'agenzia delle Entrate (Catasto) non è stata rinvenuta la planimetria catastale. Pertanto è stata richiesta la partita n°1984 rintracciata nell'atto di compravendita del 1983.

Rinvenuta successivamente la busta contenente la partita è stato effettuato un ulteriore accesso presso il catasto, la partita conteneva un accertamento e classamento dell'immobile avvenuto il 27/01/1940 dall'ufficio tecnico erariale di Roma II, ma non conteneva alcuna planimetria. Così il sottoscritto avendo già provveduto al rilievo metrico dello stato di fatto, ha presentato variazione catastale inserendo la planimetria mancante.

Non è stato possibile poter effettuare un confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto in quanto la planimetria al 1940 non era presente e non è stata mai prodotta.

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Sgurgola non è stata rinvenuta alcuna documentazione (titoli abilitativi) inerente l'immobile oggetto di esecuzione. Pertanto non è stato possibile effettuare un confronto con lo stato di fatto.

PRECISAZIONI

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per accedere al bene posto al piano 1 è necessario accedervi tramite scala esterna e pianerottolo comuni anche all'immobile identificato in catasto al fg. 24 part. 1528 sub. 3.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di antica realizzazione, si presenta in avanzato stato di vetustà; esternamente in scarso stato conservativo, presenta le facciate in pietra; internamente l'immobile si presenta in un completo stato di abbandono, gli impianti idrico ed elettrico sono stati realizzati sottotraccia, il Wc e il locale doccia totalmente



inutilizzabili, la pavimentazione vetusta, le finestre in alluminio e le porte interne sono idonee all'uso, il portone di accesso in alluminio è da sostituire in quanto oggetto di diversi atti vandalici.

L'immobile viene riscaldato tramite caminetto in legno, non sono presenti elementi radianti.
L'accesso al fabbricato avviene da via 2 giugno, 154, accedendo al fabbricato tramite scala esterna rivestita in marmo e portone in alluminio, come visibile da allegato n°3 - fotografico).

PARTI COMUNI

Al bene si aggiungono tutte le aree comuni all'intero fabbricato (scala, pianerottolo di accesso, ecc.) di cui è parte l'unità immobiliare.
L'intera particella 1527 presenta piccola corte graffata al fabbricato sita al piano S1, lato balcone, occupata da rocce affioranti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato, da quanto potuto constatare non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato a triplice elevazione presenta struttura portante in pietrame a forma irregolare con solai orizzontati costituiti da travi in ferro e sovrastante copertura a due falde con tegole marsigliesi.
Le pareti esterne si presentano parte in pietra e parte intonacate di colore grigio, mentre internamente sono state intonacate e rifinite a civile abitazione. La pavimentazione è stata realizzata in marmette di cemento, il servizio wc è stato rivestito con mattonelle di gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, le persiane in alluminio così come il portone d'ingresso. L'accesso al vano posto al piano primo avviene tramite scala e pianerottolo comuni all'unità immobiliare adiacente. La scala è stata realizzata in muratura e rivestita con soglie di marmo. E' presente impianto elettrico ed idrico ma non quello termico in quanto il vano viene riscaldato tramite caminetto a legna.
L'intera particella 1527 presenta piccola corte graffata al fabbricato sita al piano S1, lato balcone, occupata da rocce affioranti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1983 al 05/01/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rita Maria Caterina	15/10/1983	1743	263



		Doleatti			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/11/1983	16051	14366
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	03/11/1983	5225	
Dal 05/01/2006 al 21/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SALERNO Maria	05/01/2006	5861	3831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/01/2023	447	317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	10/01/2006	259	1T
Dal 21/05/2007 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FIORE Carla	21/05/2007	3312	1941
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	12/06/2007	17748	10032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			11/06/2007	3115	serie 1T

Nell'atto di compravendita del 21 maggio 2007 i coniugi **** Omissis **** in regime di comunione dei beni vendono a **** Omissis **** la quale dichiara di essere di stato civile libero.

Nell'atto di compravendita del 05 gennaio 2006 il sig. **** Omissis **** acquistava da solo la proprietà essendo in regime di comunione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Roma il 18/03/2008
Reg. gen. 6114 - Reg. part. 1017
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,77 %
Rogante: MANDATO Raffaella
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 33990
N° raccolta: 10673

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/06/2015
Reg. gen. 9513 - Reg. part. 7517
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2022
Reg. gen. 18021 - Reg. part. 14460
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato risulta **ricadere in zona "A" centro storico, del PRG vigente del comune di Sgurgola** approvato nel 1979, nucleo antico in cui è permesso la conservazione ed il restauro.

In riferimento al PTPR sono emersi i seguenti vincoli; ricade nella fascia di rispetto del vincolo Paesaggistico art. 43 del PTPR, rappresentato sia nel PRG così come riportato nelle tavole A e B del PTPR (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav. B).

Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere:

- d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;
- e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;
- e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;
- e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici o alberghieri è ricadente nel centro storico del comune di Sgurgola. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. **L'immobile non risulta agibile.**

In data 7 aprile 2023 il sottoscritto effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Sgurgola, dopo svariati solleciti, veniva rinviata nuova pec per accesso agli atti ed in data 19 settembre l'ufficio urbanistica rilasciava dichiarazione con la quale attestava che per l'immobile in oggetto identificato al fg. MU (attuale fg. 24) part. 1527 sub. 3 non risultava alcun titolo abilitativo, ne richieste presentate ai fini del rilascio di autorizzazioni o titoli abilitativi anche in sanatoria, a nome dell'esecutata o dei precedenti proprietari, ne tanto meno certificato di agibilità.

Considerato che il fabbricato ha struttura portante in pietrame si ritiene che il fabbricato sia stato realizzato agli inizi del 1900 pertanto a quel tempo la sua realizzazione non necessitava di autorizzazioni edilizie.

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.

Abusi edilizi riscontrati.

Da sopralluogo effettuato, l'unità abitativa risulta ristrutturata presumibilmente prima del 1967 realizzando il servizio wc al suo interno ed il box doccia sopra al balcone, considerato che risulta da ristrutturare, che non vi sono esposti in riferimento al fabbricato, che presumibilmente sul balcone al posto del box doccia anticamente vi fosse un servizio wc, lo lascia pensare il tubo di ghisa che discende al piano sottostante con la funzione di scarico delle acque nere, pertanto si ritiene che l'immobile non presenta abusi edilizi (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti).

Sanabilità degli abusi.

Non vi sono abusi da sanare.

Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti.

Premesso che gli impianti non sono a norma ma cmq funzionanti fino al 2011, periodo in cui è stato abitato il vano, si ritiene opportuno di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00) per il rilascio delle certificazioni mancanti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La porzione di immobile oggetto di pignoramento, situato al piano primo, ricade in "**zona centro storico del PRG vigente del comune di Sgurgola (FR)** (vedasi allegato n°9).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si è a conoscenza ne di oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravante sull'immobile. E' presente il vincolo del centro storico da tenere presente nella fase di ristrutturazione .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - via 2 Giugno, 154, piano 1**

L'unità immobiliare pignorata è sita nel centro storico del comune di Sgurgola (FR) ed è facilmente raggiungibile dal casello autostradale di Anagni dal quale dista circa 10,00 km. Il fabbricato con struttura portante in pietra si presume realizzato agli inizi del 1900 senza titoli abilitativi. Identificato al NCEU al foglio n.24 del Comune di Sgurgola, particella n. 1527 sub.3. Il bene è formato da una unità immobiliare ad uso abitativo, al quale si accede tramite una scala esterna, di un unico vano comprensivo di un bagno e un balcone sul quale è posto un locale doccia, ai quali si aggiungono tutte le aree comuni all'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare. Il vano ha una superficie lorda di circa mq. 41,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1527, Sub. 3, Categoria A5

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

Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili civili abitazioni, similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
 - **VALORI DI MERCATO** - per l'appartamento in zona residenziale, località centro storico considerato che si presenta non ristrutturato, con mancanza di agibilità, da un min. di €/mq. 320,00 ad un max. di €/mq. 500,00;
 - **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Sgurgola, per immobili residenziali in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 450,00 ad un max. di €/mq. 670,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 410,00**, (per l'immobile unità abitativa da ristrutturare) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata



alle caratteristiche proprie dell'immobile (appartamento realizzato agli inizi del 1900, della posizione (in zona centro storico del PRG del comune di Sgurgola), in stato conservativo pessimo, con mancanza di certificato di agibilità, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (appartamento) mq. 42,09

Mq. 42,09 x €. 410,00/mq. x 100% = ----- € 17.256,90

Decurtazione per certificazioni mancanti----- **€ - 1.000,00**

TOTALE ----- € 16.256,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sgurgola (FR) - via 2 Giugno, 154, piano 1	42,09 mq	410,00 €/mq	€ 17.256,90	100,00%	€ - 1.256,90	€ 16.000,00
Valore di stima:						€ 16.000,00

Il probabile valore di mercato dell' immobile è pertanto pari ad € 16.256,00 arrotondabile ad € 16.000,00 (sedicimila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □

Valore finale di stima: € 16.000,00

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

Pico, li 13/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quaranta Antonino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documenti catastali



- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Variazione catastale per presentazione planimetria mancante
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Accesso agli atti . documenti urbanistici
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - via 2 Giugno, 154, piano 1**

L'unità immobiliare pignorata è sita nel centro storico del comune di Sgurgola (FR) ed è facilmente raggiungibile dal casello autostradale di Anagni dal quale dista circa 10,00 km. Il fabbricato con struttura portante in pietra si presume realizzato agli inizi del 1900 senza titoli abilitativi. Identificato al NCEU al foglio n.24 del Comune di Sgurgola, particella n. 1527 sub.3. Il bene è formato da una unità immobiliare ad uso abitativo, al quale si accede tramite una scala esterna, di un unico vano comprensivo di un bagno e un balcone sul quale è posto un locale doccia, ai quali si aggiungono tutte le aree comuni all'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare. Il vano ha una superficie lorda di circa mq. 41,00. Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 24, Part. 1527, Sub. 3, Categoria A5.**

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato risulta **ricadere in zona "A" centro storico, del PRG vigente del comune di Sgurgola** approvato nel 1979, nucleo antico in cui è permesso la conservazione ed il restauro. In riferimento al PTPR sono emersi i seguenti vincoli; ricade nella fascia di rispetto del vincolo Paesaggistico art. 43 del PTPR, rappresentato sia nel PRG così come riportato nelle tavole A e B del PTPR (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B). Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere: d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sgurgola (FR) - via 2 Giugno, 154, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1527, Sub. 3, Categoria A5	Superficie	42,09 mq
Stato conservativo:	L'immobile, di antica realizzazione, si presenta in avanzato stato di vetustà; esternamente in scarso stato conservativo, presenta le facciate in pietra; internamente l'immobile si presenta in un completo stato di abbandono, gli impianti idrico ed elettrico sono stati realizzati sottotraccia, il Wc e il locale doccia totalmente inutilizzabili, la pavimentazione vetusta, le finestre in alluminio e le porte interne sono idonee all'uso, il portone di accesso in alluminio è da sostituire in quanto oggetto di diversi atti vandalici. L'immobile viene riscaldato tramite caminetto in legno, non sono presenti elementi radianti. L'accesso al fabbricato avviene da via 2 giugno, 154, accedendo al fabbricato tramite scala esterna rivestita in marmo e portone in alluminio, come visibile da allegato n°3 - fotografico).		
Descrizione:	L'unità immobiliare pignorata è sita nel centro storico del comune di Sgurgola (FR) ed è facilmente raggiungibile dal casello autostradale di Anagni dal quale dista circa 10,00 km. Il fabbricato con struttura portante in pietra si presume realizzato agli inizi del 1900 senza titoli abilitativi. Identificato al NCEU al foglio n.24 del Comune di Sgurgola, particella n. 1527 sub.3. Il bene è formato da una unità immobiliare ad uso abitativo, al quale si accede tramite una scala esterna, di un unico vano comprensivo di un bagno e un balcone sul quale è posto un locale doccia, ai quali si aggiungono tutte le aree comuni all'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare. Il vano ha una superficie lorda di circa mq. 42,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Roma il 18/03/2008
Reg. gen. 6114 - Reg. part. 1017
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 5,77 %
Rogante: MANDATO Raffaella
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 33990
N° raccolta: 10673

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/06/2015
Reg. gen. 9513 - Reg. part. 7517
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2022
Reg. gen. 18021 - Reg. part. 14460
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

