

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
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.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.352,60</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 21/09/2022, il sottoscritto Arch. Rossi Cristiano, con studio in Via Alcide De Gasperi, 5 - 03011 - Alatri (FR), email cristiano\_box@virgilio.it, PEC cristiano.rossi@archiworldpec.it, Tel. 339 37 95 098, 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 Boville Ernica (FR) - Via Santa Liberata snc

## DESCRIZIONE

---

L'immobile in questione è situato in via Santa Liberata, nella zona periferica del territorio del comune di Boville Ernica.

Il contesto in cui esso è inserito si presenta prevalentemente rurale, con presenza di piccoli agglomerati di abitazioni di diversa grandezza, tipologia e livello di finiture.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato non si rileva la presenza di servizi in generale o zone di parcheggio.

L'immobile in questione è individuato in catasto al f.11 mapp.619 sub 6.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Santa Liberata snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalle risultanze del certificato di stato civile rilasciato dal comune di POFI risulta essere celibe.

## CONFINI

Il bene oggetto del pignoramento confina con beni proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e beni proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,35 mq	35,56 mq	1,00	35,56 mq	2,80 m	T
Abitazione	50,21 mq	63,32 mq	1,00	63,32 mq	2,75 m	1
Terrazzo di copertura	64,10 mq	64,10 mq	0,25	16,02 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	2,25 mq	2,25 mq	0,25	0,56 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	1,25 mq	1,25 mq	0,25	0,31 mq	0,00 m	1
Ripostiglio	1,90 mq	2,25 mq	0,20	0,45 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,22 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 619, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1-2



		Graffato no
Dal 14/05/2009 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 619, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1-2 Graffato no
Dal 30/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 619, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1-2 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 619, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 103,00 mq Rendita € 348,61 Piano T-1-2 Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	619	6		A3	3	5 vani	103,00 mq	348,61 €	T-1-2	no

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile in questione è stato generato dalla soppressione dei mappali 1 e 3, a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30-04-2009 prat.n.FR0139905 in atti dal 30-04-2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.8034.1/2009).

In occasione del sopralluogo si è riscontrata la quasi totale corrispondenza tra la pianta catastale relativa all'immobile pignorato e lo stesso, ad eccezione di una piccola difformità consistente nella presenza di un piccolo locale realizzato su parte del balcone, a cui si accede dalla cucina al piano terra, locale non riportato nella pianta castale, che renderebbe opportuno provvedere ad aggiornare la planimetria catastale con la presentazione del relativo DOCFA.



## PRECISAZIONI

---

Si è provveduto a reperire presso l'ufficio anagrafe del comune di Boville Ernica il certificato di residenza e lo stato civile del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PATTI

---

Il bene pignorato al momento del sopralluogo risultava libero ed in condizioni di totale abbandono.

## STATO CONSERVATIVO

---

In occasione del sopralluogo il bene in questione si presentava libero ed in condizioni di totale e prolungato abbandono.

Lo stato di conservazione dello stesso risulta pessimo con abbondanti, evidenti e diffuse presenze di parti ormai totalmente ammalorate e in condizioni di conservazione e manutenzione pressochè fatiscenti.

## PARTI COMUNI

---

Dalle ricerche effettuate è emerso che il bene in oggetto ha in comune con gli altri subalterni che costituiscono il fabbricato il passaggio coperto che attraversa longitudinalmente lo stesso e sui cui aprono gli ingressi dei vari subalterni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il bene in questione fa parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari, l'accesso ad esse avviene esclusivamente attraverso una porzione di terreno che conduce al passaggio coperto su cui aprono gli ingressi delle varie unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato.

Tale porzione di terreno è parte di una superficie molto più ampia che abbraccia l'intero fabbricato e che castalmente è individuato con il mapp.1162 e di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Pertanto per poter accedere all'immobile pignorato bisogna necessariamente attraversare un bene di altra proprietà, ma considerando che il bene in questione risulta essere antecedente al 1967, che tale situazione risulta essere sempre stata in essere, che mai nessuno vi si è opposto e che risulta essere l'unica possibile per accedere al bene pignorato, si può considerare che sulla porzione di terreno sopra descritta gravi una servitù di passaggio ormai acquisita e consolidata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

In occasione del sopralluogo l'immobile si presentava in condizioni pessime, abbandonato e ormai pressochè fatiscente.

Esso si sviluppa su due livelli fuori terra con un terrazzo di copertura, la struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento, la copertura è piana, mancante di pavimentazione e caratterizzata da guaina impermeabilizzante a vista ormai fatiscente e del tutto inefficace.



Le condizioni generali dell'immobile presentano un elevato livello di degrado, così come tutto il complesso edilizio in cui è inserito.

Si rilevano abbondantissime infiltrazioni di acqua che cade copiosa dal terrazzo attraverso le murature ed i solai, sono presenti ampie zone con distacco dell'intonaco e macchie di muffa sulle pareti e sui solai.

Gli infissi in legno sono ormai fatiscenti ed in cattivo stato di conservazione.

E' mancante l'impianto termico, infatti non si è rilevata la presenza di caldaia e di termosifoni, l'impianto elettrico è del tutto fatiscente e non rispondente alle attuali normative e sono totalmente mancanti le certificazioni degli stessi.

Le porte interne in legno risultano anch'esse danneggiate e ormai in cattivo stato di conservazione.

All'interno dell'immobile sono presenti diversi arredi piuttosto datati, abbandonati ed in pessime condizioni, alcuni dei quali anche posizionati lungo le rampe di scale sia al piano primo che al piano del terrazzo.

Al piano terra dell'immobile si trova una cucina con un terrazzino con un piccolo locale utilizzato presumibilmente come ripostiglio e un piccolo ingresso da cui parte la rampa di scale che conduce al piano primo.

A tale piano si trovano due camere da letto, posizionate ai lati della scala ed un piccolo bagno, il tutto in condizioni di totale e prolungato abbandono e di conseguenza in pessime condizioni di conservazione.

Al piano ultimo si trova il terrazzo. Esso non è diviso fisicamente dal terrazzo che costituisce la copertura del bene confinante, il tutto comunque si presenta in pessime condizioni di conservazione, la guaina bituminosa a vista che lo caratterizza risulta ormai danneggiata e rovinata, totalmente inefficiente, tanto che, in caso di pioggia l'acqua penetra copiosa riversandosi negli ambienti sottostanti ed avendo ormai interessato abbondantemente le murature ed i solai dell'immobile.

Lo stesso non è dotato di parcheggio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava libero da eventuali occupanti ed in condizioni di totale e prolungato abbandono.

Relativamente ad un eventuale valore di locazione, considerando il pessimo stato di conservazione del bene ed il suo livello di fatiscenza, non è possibile considerarlo locabile e di conseguenza stabilire un probabile valore di locazione dello stesso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1979 al 04/04/2009	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Chiappini	30/01/1979	62224	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	19/02/1979		2325



		Frosinone			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di Compravendita</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 04/04/2009 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Notaio Roberto Labate	04/04/2009	320945	54362
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	24/04/2009	10466	7987
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sora	24/04/2009	1718	1T
<b>Atto di Compravendita</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 14/05/2009 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Notaio Roberto Labate	14/05/2009	321393	54933
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	15/05/2009	12286	9426
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sora	14/05/2009	2062	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 22/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**





- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 15/05/2009  
Reg. gen. 12287 - Reg. part. 1608  
Importo: € 112.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 07/08/2013  
Reg. gen. 16688 - Reg. part. 11619  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 25/05/2022  
Reg. gen. 9478 - Reg. part. 7607  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica è emerso che l'immobile in oggetto ricade in zona B del vigente P.R.G., ovvero "zona edificabile, centro abitato con nuclei consolidati e con conservazione e completamento del tessuto edilizio e viario".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica, è emerso che l'immobile in questione è stato realizzato precedentemente al 1967 e che non sono mai state presentate domande o richieste per l'ottenimento di autorizzazioni urbanistiche che lo riguardano.

### **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.



Essendo l'immobile antecedente al 1967 e non essendo state presentate richieste di autorizzazioni urbanistiche che lo riguardano, non sono disponibili elaborati grafici urbanistici, pertanto si può ritenere il bene in questione regolare in virtù del suo periodo di costruzione e attendibili le uniche planimetrie esistenti, ovvero quelle catastali che rispecchiano lo stato reale dello stesso.

La difformità rispetto alla pianta catastale rappresentata dalla presenza del piccolo ripostiglio sul balcone al piano terra, in considerazione dei materiali con cui è stato realizzato e il tipo di infissi uguale a quelli presenti all'interno, fanno supporre che esso sia contemporaneo all'intero fabbricato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene in oggetto pur facendo parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari non risulta inserito in una situazione condominiale costituita, pertanto non è gravato da nessun vincolo di tale genere, nè, alla luce di quanto riportato nella tav.B del vigente PTPR della Regione Lazio, da vincoli paesaggistici, architettonici o archeologici.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Santa Liberata snc  
L'immobile in questione è situato in via Santa Liberata, nella zona periferica del territorio del comune di Boville Ernica. Il contesto in cui esso è inserito si presenta prevalentemente rurale, con presenza di piccoli agglomerati di abitazioni di diversa grandezza, tipologia e livello di finiture. Nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato non si rileva la presenza di servizi in generale o zone di parcheggio. L'immobile in questione è individuato in catasto al f.11 mapp.619 sub 6.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 619, Sub. 6, Categoria A3, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 38.352,60  
Per quanto riguarda la stima del bene in oggetto, considerando lo stato di degrado e fatiscenza dello stesso, si è pervenuti alla quantificazione del suo valore attraverso l'utilizzo della tabella dei coefficienti di svalutazione delle opere da eseguire, partendo dal valore che il bene avrebbe avuto qualora fosse



stato in condizioni di essere abitato.

Per la determinazione di tale stima si è tenuto conto dei valori di mercato stabiliti dall'Agenzia delle Entrate di Frosinone relativamente alla tipologia edilizia, variabili tra € 400,00 e € 560,00 al €/mq e da quelli desunti da una attenta indagine di mercato relativamente alla zona in questione stimabili in € 450,00. Da questi elementi si è stabilito, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della zona in cui esso ricade, posizione, facilità di accesso ecc, un valore unitario al mq pari ad € 450,00.

Considerando la superficie convenzionale del bene, il valore unitario al mq e il coefficiente K, dato dal prodotto dei vari coefficienti relativi alle opere da realizzare per eventualmente riportarlo ad una condizione di abitabilità, si determina la seguente formula:

$Vacc = Vatt \times K$ , dove Vacc è il valore di costruzione, Vatt il valore del bene come se fosse regolarmente terminato e K il coefficiente di svalutazione.

Pertanto:  $Vacc = 52.200,00 \times 0,735 = € 38.352,60$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Boville Ernica (FR) - Via Santa Liberata snc	116,22 mq	330,00 €/mq	€ 38.352,60	100,00%	€ 38.352,60
				Valore di stima:	€ 38.352,60

Valore di stima: € 38.352,60

**Valore finale di stima: € 38.352,60**

Per quanto riguarda la stima del bene in oggetto, considerando lo stato di inefficienza e faticanza dello stesso, si è pervenuti alla quantificazione del suo valore e di conseguenza dell'intero lotto, attraverso l'utilizzo della tabella dei coefficienti di svalutazione delle opere da eseguire, partendo dal valore che il bene avrebbe avuto qualora fosse stato in condizioni di essere abitato.

Tale metodo considera la superficie convenzionale del bene, il valore unitario al mq e il coefficiente K, dato dal prodotto dei vari coefficienti relativi alle opere da realizzare e applica la seguente formula:

$Vacc = Vatt \times K$ , dove Vacc è il valore di costruzione, Vatt il valore del bene come se fosse regolarmente terminato e K il coefficiente di svalutazione.

Per la determinazione della stima del valore unitario al mq, si è tenuto conto dei valori di mercato stabiliti dall'Agenzia delle Entrate di Frosinone relativamente alla tipologia di residenza in questione e di quelli desunti da una attenta indagine di mercato relativamente alla zona in cui il bene pignorato ricade.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e 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.

Alatri, li 09/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rossi Cristiano

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Rep. 62224
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto Rep. 320945
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto Rep. 321939
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Google maps - Vista aerea Google
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Pianta catastale
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato residenza e stato civile
- ✓ N° 11 Altri allegati - Quotazioni OMI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Santa Liberata snc  
L'immobile in questione è situato in via Santa Liberata, nella zona periferica del territorio del comune di Boville Ernica. Il contesto in cui esso è inserito si presenta prevalentemente rurale, con presenza di piccoli agglomerati di abitazioni di diversa grandezza, tipologia e livello di finiture. Nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato non si rileva la presenza di servizi in generale o zone di parcheggio. L'immobile in questione è individuato in catasto al f.11 mapp.619 sub 6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 619, Sub. 6, Categoria A3, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica è emerso che l'immobile in oggetto ricade in zona B del vigente P.R.G., ovvero "zona edificabile, centro abitato con nuclei consolidati e con conservazione e completamento del tessuto edilizio e viario".

**Prezzo base d'asta: € 38.352,60**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.352,60**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Boville Ernica (FR) - Via Santa Liberata snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 619, Sub. 6, Categoria A3, Graffato no	<b>Superficie</b>	116,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In occasione del sopralluogo il bene in questione si presentava libero ed in condizioni di totale e prolungato abbandono. Lo stato di conservazione dello stesso risulta pessimo con abbondanti, evidenti e diffuse presenze di parti ormai totalmente ammalorate e in condizioni di conservazione e manutenzione pressochè fatiscenti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in questione è situato in via Santa Liberata, nella zona periferica del territorio del comune di Boville Ernica. Il contesto in cui esso è inserito si presenta prevalentemente rurale, con presenza di piccoli agglomerati di abitazioni di diversa grandezza, tipologia e livello di finiture. Nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato non si rileva la presenza di servizi in generale o zone di parcheggio. L'immobile in questione è individuato in catasto al f.11 mapp.619 sub 6.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

