
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Paglia Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.500,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 30/06/2022, il sottoscritto Ing. Paglia Antonio, con studio in Via Berna, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.antonipaglia@gmail.com, PEC antonio.paglia@legalmail.it, Tel. 333 9162630 - 0775 876864, Fax 0775 874864, 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 Ripi (FR) - Via Girate, 41, piano T (Coord. Geografiche: N: 41°36'03" E 13°26'22")

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 11 particella n. 521 sub 2) posto al piano terra facente parte di un fabbricato a duplice elevazione fuori terra con scala centrale esterna (contraddistinta con il sub 6) in comune alle altre unità immobiliari che conduce al piano primo e secondo (terrazzo). Il complesso immobiliare è dotato di uno spazio esterno in comune a tutte le unità immobiliari ad uso parcheggi (censito con il sub 6). La copertura è piana ad uso terrazzo il quale è a servizio esclusivo delle unità abitative poste al piano primo (sub 9 e 10). Il complesso edilizio si trova in località San Giovanni del Comune di Ripi e precisamente in Via Girate n. 41. Strada di collegamento principale tra il Comune di Ripi con quello di Strangolagalli. L'immobile si trova ad una quota pari a circa 220 m slm.

L'ingresso all'appartamento, oggetto della presente, avviene da un portico esclusivo posto nel lato S.E.. L'unità immobiliare risulta ancora in corso di realizzazione in quanto vi sono solo i tramezzi (alcuni anche privi di intonaci), le persiane e la porta d'ingresso. In particolare è priva di tutta la pavimentazione, di qualsiasi tipo di impianto e delle finestre. E' stata erroneamente censita come ultimata (con la categoria di A/2) mentre nella realtà i lavori devo ancora essere realizzati

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 Ripi (FR) - Via Girate, 41, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente, durante lo svolgimento del proprio mandato, ha reperito gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione al fine di appurare le provenienze del bene nel ventennio.

In base alla documentazione acquisita osserva che:

- l'atto del 1958 e trascritto al n. 6524 indicato nella certificazione Notarile non corrisponde alla provenienza del bene facente parte della presente procedura in quanto il titolo indicato dal Notaio è la successione in morte di **** Omissis ****, nella quale vengono trattati solo i seguenti beni: terreno al foglio 33 particelle n. 45 e 102; al foglio 31 particelle n. 74 e 75; al foglio 19 particelle n. 33 e 70.

Mentre il bene oggetto della presente procedura è ubicato sul foglio 11.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a:

- Nord: con la corte comune sub 6;
- Sud: con la corte comune sub 6;
- Est: con l'unità immobiliare censita con il sub 8 e in parte con la scala comune (censita con il sub 6);
- Ovest: con la corte comune sub 6;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,79 mq	80,04 mq	1,00	80,04 mq	2,80 m	T
Porticato	12,05 mq	12,05 mq	0,25	3,01 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				83,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	83,05 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/12/1941 al 10/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 521 Categoria F3
Dal 10/02/2003 al 18/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 521 Categoria F3
Dal 18/04/2003 al 13/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 521, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 289,22 Piano T
Dal 13/06/2004 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 521, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 289,22 Piano T
Dal 16/04/2008 al 20/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 521, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 289,22 Piano T
Dal 20/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 521, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 289,22 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 521, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 79 Totale: escluse aree scoperte: 76 m ² mq Rendita € 289,22 Piano T
Dal 04/10/2018 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 521, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 79 Totale: escluse aree scoperte: 76 m ² mq Rendita € 289,22 Piano T



L'attuale titolare dei diritti catastali coincide con quello reale.

Non c'è rispondenza nel periodo che va dal 25/12/1941 al 10/02/2003 in quanto la proprietà non apparteneva ai seguenti signori:

- 1)**** Omissis ****
- 2)**** Omissis ****
- 3)**** Omissis ****
- 4)**** Omissis ****
- 5)**** Omissis ****
- 6)**** Omissis ****
- 7)**** Omissis ****

In detta data (25.12.1941) è avvenuto il decesso dell'usufruttuaria **** Omissis **** e pertanto da detto periodo il titolare della piena proprietà era di **** Omissis ****

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	521	2		A2	5	4	79 mq	289,22 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La discordanza riscontrata è che trattasi di un'unità immobiliare in corso di costruzione (cfr foto allegate). In particolare è privo di qualsiasi impianto (idrico, elettrico, termico), dei pavimenti e rivestimenti (bagni e cucina), dei sanitari igienici, delle finestre e delle porte interne. Pertanto la sua attuale categoria catastale dovrebbe essere "F3".

PRECISAZIONI

Si fa presente che l'atto del 1958 e trascritto al n. 6524, indicato nella certificazione Notarile, non corrisponde alla provenienza del bene facente parte della presente procedura in quanto il titolo indicato dal Notaio è la successione in morte di **** Omissis ****.

In detta successione venivano trasferiti agli eredi soltanto i seguenti terreni:

- 1) foglio 33 particelle n. 45 e 102;
- 2) foglio 31 particelle n. 74 e 75;
- 3) foglio 19 particelle n. 33 e 70;

Mentre il bene oggetto della presente è ubicato sul foglio 11.



PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato e privo di tutte le necessarie finiture e impianti tali da renderlo inabitabile. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura: pavimenti, rivestimenti ed impianti. A protezione esterna erano presenti le sole persiane e la porta d'ingresso.

L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un edificio residenziale a duplice elevazione fuori terra costituito da n. quattro unità immobiliari. Le parti comuni dell'intero fabbricato sono la corte pertinenziale (piano terra, censita con il sub 6) e la scala esterna (censita con il sub 6). Mentre il terrazzo posto al secondo piano è di proprietà esclusiva delle unità immobiliari poste al piano primo (sub 9 e 10).

Si precisa che l'appartamento oggetto della presente ha l'accesso esclusivo direttamente dalla corte e pertanto non beneficia del vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene tranne che per eventuali adduzioni e scarichi provenienti dall'unità soprastanti e/o adiacente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra di un più ampio edificio che si sviluppa su n. 2 livelli fuori terra con copertura a terrazzo (di proprietà esclusiva ed appartenente ad altra ditta) accessibile dalla scala comune.

L'appartamento è sito nel lato sud-ovest rispetto all'intero edificio. Non essendo ultimato è privo di tutte le certificazioni. Vi sono soltanto le persiane, il portone d'ingresso e la tramezzatura interna.

La struttura portante è in cemento armato, le tamponature e i tramezzi sono in laterizio, i solai in latero-cemento. All'esterno è completamente rifinito.

I posti auto sono ubicati sulla corte comune (sub 6).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Non risulta essere abitabile per la mancanza di tutta l'impiantistica, del mattonato, delle finestre, degli intonaci, dei sanitari, ecc.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1956 al 13/06/2003	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ettore Santopadre	30/12/1956	2032	1537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	04/06/1957	4004	3686
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Frosinone	19/01/1957	1043	119		
Dal 13/06/2003 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Piacitelli	13/06/2003	55436	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Frosinone	14/06/2003	10336	6996
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Frosinone	19/06/2003	2089	1V		
Dal 16/04/2008 al 16/05/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D. Pastorino	16/04/2008	38804	20651
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Frosinone	22/04/2008	9354	6701
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	22/04/2008	3187	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 16.05.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le ultime visure ipotecarie.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/04/2008
Reg. gen. 9359 - Reg. part. 1521
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Rogante: D. Pastorino
Data: 16/04/2008
N° repertorio: 38806
N° raccolta: 20653
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 19/02/2018
Reg. gen. 2948 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € 59.231,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 48.528,55
Spese: € 4.697,44



Interessi: € 6.005,46
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 16/02/2018
N° repertorio: 3058
N° raccolta: 4718

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramenti immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/02/2022
Reg. gen. 3196 - Reg. part. 2594
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione delle Ipotecche iscritte occorre la somma di € 35,00 cadauna;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare occorre la somma di € 294,00.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono contraddistinte con l'All.to n. 9 - Visure Ipotecarie

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ove è ubicato il fabbricato ricade in zona B2 (riqualificazione urbanistica) del vigente PRG adottato con Delibera di C.C. n. 34 del 04/11/2005

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 7 rilasciata dal Comune di Ripi (FR) il 08/03/1996 e successive DIA del 17/06/2002 e del 19.06.2005.

Allo stato attuale i lavori non risultano essere ultimati.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'unità immobiliare oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ripi (FR) - Via Girate, 41, piano T
Trattasi di un appartamento (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 11 particella n. 521 sub 2) posto al piano terra facente parte di un fabbricato a duplice elevazione fuori terra con scala centrale esterna (contraddistinta con il sub 6) in comune alle altre unità immobiliari che conduce al piano primo e secondo (terrazzo). Il complesso immobiliare è dotato di uno spazio esterno in comune a tutte le unità immobiliari ad uso parcheggi (censito con il sub 6). La copertura è piana ad uso terrazzo il quale è a servizio esclusivo delle unità abitative poste al piano primo (sub 9 e 10). Il complesso edilizio si trova in località San Giovanni del Comune di Ripi e precisamente in Via Girate n. 41. Strada di collegamento principale tra il Comune di Ripi con quello di Strangolagalli. L'immobile si trova ad una quota pari a circa 220 m slm. L'ingresso all'appartamento, oggetto della presente, avviene da un portico esclusivo posto nel lato S.E.. L'unità immobiliare risulta ancora in corso di realizzazione in quanto vi sono solo i tramezzi (alcuni anche privi di intonaci), le persiane e la porta d'ingresso. In particolare è priva di tutta la pavimentazione, di qualsiasi tipo di impianto e delle finestre. E' stata erroneamente censita come ultimata (con la categoria di A/2) mentre nella realtà i lavori devono ancora essere realizzati
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 521, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.491,00
Per quanto concerne il valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto oltre ai prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, confermati e confrontati da riscontri di mercato noti al sottoscritto per immobili simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame, e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati



a civile abitazione con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 430,00 €/mq ad un massimo di 620,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio. Pertanto si adotterà come valore unitario il massimo (essendo di recente edificazione e con struttura portante in cemento armato) effettuando la dovuta decurtazione per la mancanza delle rifiniture e impianti.

Si procede ad effettuare una decurtazione pari al 41% (pavimenti e rivestimenti 13%, impianti 20% e infissi 8%) in quanto il fabbricato è privo di qualsiasi rifinitura.

Si ha € 620,00 - (41%) = € 365,80/mq che verrà successivamente portato in € 367,25/mq per arrotondare l'importo finale in cifra tonda pari ad € 30.500,00

Pertanto si ha 83,05 mq x € 367,25/mq = € 30.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ripi (FR) - Via Girate, 41, piano T	83,05 mq	620,00 €/mq	€ 51.491,00	100,00%	€ 51.491,00
				Valore di stima:	€ 51.491,00

Valore di stima: € 51.491,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (pavimenti e rivestimenti)	13,00	%
Altro (impianti)	20,00	%
Altro (infissi)	8,00	%

Valore finale di stima: € 30.500,00

Effettuando le dovute decurtazioni (pari al 41%) in quanto all'attualità il fabbricato è in corso di costruzione si ha che il valore di stima, pari ad € 30.379,69, viene arrotondato in cifra tonda in € 30.500,00 (trentamilacinquecento/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.

Frosinone, li 22/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Paglia Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio 11 particella n. 521 (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica del foglio 11 particella 521 sub 2 (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico dal 2003 al 2011 (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria dell'unità immobiliare al fog. 11 part. 521 sub 2 (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - elaborato grafico dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Sovrapposizione del foglio catastale alla foto satellitare (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ N° 8 Ortofoto - Foto satellitare (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Banca dati quotazione immobiliare (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Atto Notaio Ettore Santopadre (Aggiornamento al 30/12/1956)
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto Notaio G. Piacitelli del 13.06.2003 (Aggiornamento al 13/06/2023)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atto Notaio D. Notaio Pastorino (Aggiornamento al 16/04/2008)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - d'impianto
- ✓ N° 16 Altri allegati - Isp. Ipotecaria atto Piacitelli (Aggiornamento al 13/06/2003)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Isp- Ipotecaria atto Pastorino ipoteca volontaria (Aggiornamento al 16/04/2008)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Isp- Ipotecaria atto compravendita Pastorino (Aggiornamento al 16/04/2008)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Isp- Ipotecaria concess. Amministrativo riscossione (Aggiornamento al 16/02/2018)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Isp- Ipotecaria Verbale pignoramento (Aggiornamento al 04/02/2022)



- ✓ N° 21 Altri allegati - Isp- Ipotecaria di Cortina Francesco
- ✓ N° 22 Altri allegati - Ricevuta di invio della bozza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ripi (FR) - Via Girate, 41, piano T
Trattasi di un appartamento (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 11 particella n. 521 sub 2) posto al piano terra facente parte di un fabbricato a duplice elevazione fuori terra con scala centrale esterna (contraddistinta con il sub 6) in comune alle altre unità immobiliari che conduce al piano primo e secondo (terrazzo). Il complesso immobiliare è dotato di uno spazio esterno in comune a tutte le unità immobiliari ad uso parcheggi (censito con il sub 6). La copertura è piana ad uso terrazzo il quale è a servizio esclusivo delle unità abitative poste al piano primo (sub 9 e 10). Il complesso edilizio si trova in località San Giovanni del Comune di Ripi e precisamente in Via Girate n. 41. Strada di collegamento principale tra il Comune di Ripi con quello di Strangolagalli. L'immobile si trova ad una quota pari a circa 220 m slm. L'ingresso all'appartamento, oggetto della presente, avviene da un portico esclusivo posto nel lato S.E.. L'unità immobiliare risulta ancora in corso di realizzazione in quanto vi sono solo i tramezzi (alcuni anche privi di intonaci), le persiane e la porta d'ingresso. In particolare è priva di tutta la pavimentazione, di qualsiasi tipo di impianto e delle finestre. E' stata erroneamente censita come ultimata (con la categoria di A/2) mentre nella realtà i lavori devo ancora essere realizzati
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 521, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ove è ubicato il fabbricato ricade in zona B2 (riqualificazione urbanistica) del vigente PRG adottato con Delibera di C.C. n. 34 del 04/11/2005

Prezzo base d'asta: € 30.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ripi (FR) - Via Girate, 41, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 521, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	83,05 mq
Stato conservativo:	L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura: pavimenti, rivestimenti ed impianti. A protezione esterna erano presenti le sole persiane e la porta d'ingresso. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento (censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio 11 particella n. 521 sub 2) posto al piano terra facente parte di un fabbricato a duplice elevazione fuori terra con scala centrale esterna (contraddistinta con il sub 6) in comune alle altre unità immobiliari che conduce al piano primo e secondo (terrazzo). Il complesso immobiliare è dotato di uno spazio esterno in comune a tutte le unità immobiliari ad uso parcheggi (censito con il sub 6). La copertura è piana ad uso terrazzo il quale è a servizio esclusivo delle unità abitative poste al piano primo (sub 9 e 10). Il complesso edilizio si trova in località San Giovanni del Comune di Ripi e precisamente in Via Girate n. 41. Strada di collegamento principale tra il Comune di Ripi con quello di Strangolagalli. L'immobile si trova ad una quota pari a circa 220 m slm. L'ingresso all'appartamento, oggetto della presente, avviene da un portico esclusivo posto nel lato S.E.. L'unità immobiliare risulta ancora in corso di realizzazione in quanto vi sono solo i tramezzi (alcuni anche privi di intonaci), le persiane e la porta d'ingresso. In particolare è priva di tutta la pavimentazione, di qualsiasi tipo di impianto e delle finestre. E' stata erroneamente censita come ultimata (con la categoria di A/2) mentre nella realtà i lavori devo ancora essere realizzati		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/04/2008
Reg. gen. 9359 - Reg. part. 1521
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Rogante: D. Pastorino
Data: 16/04/2008
N° repertorio: 38806
N° raccolta: 20653
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 19/02/2018
Reg. gen. 2948 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € 59.231,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 48.528,55
Spese: € 4.697,44
Interessi: € 6.005,46
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 16/02/2018
N° repertorio: 3058
N° raccolta: 4718

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramenti immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/02/2022
Reg. gen. 3196 - Reg. part. 2594
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

