
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	4
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	6
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	6
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	7
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	7
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	8
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	8
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	9
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	9
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	10

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	12
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	13
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2021 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.500,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27	22
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre	23

INCARICO

In data _____, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27
- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

- Immobile sito nel comune di Ripi, via Serre n. 27, distinto in Catasto al foglio 17, particella 844/1. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale (vedi foto n.1 , 2, 3 e 4), edificato in epoca ante '67, costituito da un primo corpo di fabbricato al piano terra ed un secondo corpo di fabbricato al piano primo, tra loro adiacenti ma non comunicanti. La porzione di immobile al piano terra che ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso un'area cortilizia p.lla 94 (di proprietà di terzi) e l'antistante corte annessa alla proprietà, è composta da un ingresso di 7,10 mq (vedi foto n. 5), una cucina di 6,98 mq (vedi foto n. 6), una camera di 13,61 mq (vedi foto n. 7), un ripostiglio di 3,37 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 4,22 mq (vedi foto n. 9) ed un locale autoclave (vedi foto n 10).

La porzione di immobile al piano primo è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso l'area cortilizia p.lla 94 (di proprietà di terzi) sul vano scala annesso alla proprietà (vedi foto n. 11), dal quale si raggiunge un corridoio di 6,88 mq (vedi foto n. 12), una camera di 16,16 mq (vedi foto n. 13), un camera di 13,97 mq (vedi foto n. 14), ed una camera di 3,45 mq (vedi foto n. 15). L'intera unità immobiliare che attualmente risulta essere inidonea all'uso abitativo, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con porzioni di controsoffitto al piano terra crollato (vedi foto n. 6 e 7), infissi esterni del piano terra in ferro con vetro unico privi di persiane con grate esterne in ferro, porte interne del tipo a soffietto in PVC per il piano terra in legno al piano primo, mura perimetrali ed interne con numerose lesioni (vedi foto n. 16, 17 e 18), pareti e soffitti intonacate e tinteggiate con forte presenza di macchie e muffe (vedi foto n. 7, 8, 12, 13,19 e 20), bagno privo di piatto doccia, impianti idrico ed elettrico da rifare, privo di impianto termico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/09/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Alessandro Pizzutelli

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

- Immobile sito nel comune di Ripi, distinto in Catasto al foglio 17, particella 864.
Trattasi di area di fabbricato a fondo vegetale a giacitura pianeggiante, della superficie di 105 mq con sovrastante rovine del vecchio fabbricato esistente, recintata su tre lati e contigua alla p,lla 863 (vedi foto n. 21).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

- Immobile sito nel comune di Ripi, distinto in Catasto al foglio 17, particella 863.
Trattasi di terreno della superficie di 1.620 mq, ricadente per il 2 % in Zona di Completamento Sottozona B2, per il 22 % in Zona Agricola "E" Sottozona E2, per il 76 % in Zona Agricola "E" Sottozona E1 del vigente strumento urbanistico (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato). Il detto terreno di forma regolare e giacitura con leggera pendenza verso valle (sud), si trova allo stato attuale tenuto incolto con sovrastanti manufatti precari diruti. L'accesso al bene avviene tramite il passaggio dalla particella 864.

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** - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27
- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

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.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

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.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

La particella 844 confina su tutti i lati con la p.lla 94.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

La particella 864 confina a nord con la p.lla 840, ad ovest con la p.lla 94, a sud con la p.lla 1148 e ad est con la p.lla 863.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

La particella 863 confina a nord con le p.lle 840, 1287, 1286 e 416, ad est con la p.lla 1150, a sud con le particelle 1151 e 1121 ed ad ovest con la p.lla 864.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,74 mq	47,33 mq	1,00	47,33 mq	2,20 m	Terra
Abitazione	40,46 mq	63,23 mq	1,00	63,23 mq	2,37 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				110,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,56 mq		

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area di sedime di fabbricato diruto	105,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
---------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------	---------------------------------	----------------	--------------

Terreno	1620,00 mq	1620,00 mq	1,00	1620,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1620,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1620,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	844	1		A4	4	6	112 mq	238,6 €	t-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	864				Fabbricato Diruto		00.01.05 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	863				Seminativo arborato	2	00.16.20 mq	7,53 €	6,69 €	

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1987 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Chiappini	18/12/1987	86743	4764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Casalino	22/07/2010	36988	16287
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1987 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Chiappini	18/12/1987	86743	4764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Casalino	22/07/2010	36988	16287
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1987 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Chiappini	18/12/1987	86743	4764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Casalino	22/07/2010	36988	16287
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 30/07/2010
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 3080
Quota: 1/1
Importo: € 67.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.500,00
Percentuale interessi: 2,918 %
Rogante: Casalino Elio
Data: 22/07/2010
N° repertorio: 36989
N° raccolta: 16288

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 02/12/2021
Reg. gen. 20298 - Reg. part. 16497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 30/07/2010

Reg. gen. 16669 - Reg. part. 3080
Quota: 1/1
Importo: € 67.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.500,00
Percentuale interessi: 2,918 %
Rogante: Casalino Elio
Data: 22/07/2010
N° repertorio: 36989
N° raccolta: 16288

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 02/12/2021
Reg. gen. 20298 - Reg. part. 16497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 30/07/2010
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 3080
Quota: 1/1
Importo: € 67.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.500,00
Percentuale interessi: 2,918 %
Rogante: Casalino Elio
Data: 22/07/2010
N° repertorio: 36989
N° raccolta: 16288

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 02/12/2021
Reg. gen. 20298 - Reg. part. 16497
Quota: 1/1

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

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.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27
- Immobile sito nel comune di Ripi, via Serre n. 27, distinto in Catasto al foglio 17, particella 844/1. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale (vedi foto n.1 , 2, 3 e 4), edificato in epoca ante '67, costituito da un primo corpo di fabbricato al piano terra ed un secondo corpo di fabbricato al piano primo, tra loro adiacenti ma non comunicanti. La porzione di immobile al piano terra che ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso un'area cortilizia p.lla 94 (di proprietà di terzi) e l'antistante corte annessa alla proprietà, è composta da un ingresso di 7,10 mq (vedi foto n. 5), una cucina di 6,98 mq (vedi foto n. 6), una camera di 13,61 mq (vedi foto n. 7), un ripostiglio di 3,37 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 4,22 mq (vedi foto n. 9) ed un locale autoclave (vedi foto n 10). La porzione di immobile al piano primo è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso l'area cortilizia p.lla 94 (di proprietà di terzi) sul vano scala annesso alla proprietà (vedi foto n. 11), dal quale si raggiunge un corridoio di 6,88 mq (vedi foto n. 12), una camera di 16,16 mq (vedi foto n. 13), un camera di 13,97 mq (vedi foto n. 14), ed una camera di 3,45 mq (vedi foto n. 15). L'intera unità immobiliare che attualmente risulta essere inidonea all'uso abitativo, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con porzioni di controsoffitto al piano terra crollato (vedi foto n. 6 e 7), infissi esterni del piano terra in ferro con vetro unico privi di persiane con grate esterne in ferro, porte interne del tipo a soffietto in PVC per il piano terra in legno al piano primo, mura perimetrali ed interne con numerose lesioni (vedi foto n. 16, 17 e 18), pareti e soffitti intonacate e tinteggiate con forte presenza di macchie e muffe (vedi foto n. 7, 8, 12, 13,19 e 20), bagno privo di piatto doccia, impianti idrico ed elettrico da rifare, privo di impianto termico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 844, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.000,00

La valutazione del bene pignorato verrà eseguita in base all'effettivo stato dello stesso al momento del sopralluogo, in relazione alla ubicazione, destinazione, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, posizione amministrativa e regolarità urbanistica.

Metodo di stima.

Sarà adottato il metodo di stima diretto comparativo, con riferimento ai prezzi medi di mercato comunemente praticati per immobili simili e con riguardo a contratti e dati non influenzati da fattori particolari.

Esito delle ricerche di mercato.

Dalle ricerche di mercato eseguite è risultato che per le abitazioni site in Ripi, via Serre, i prezzi medi a metro quadrato di superficie commerciale(1) variano da un minimo di Euro 445,00 ad un massimo di Euro 620,00, a seconda del loro stato di manutenzione, conservazione e consistenza.

(1) : intesa superficie commerciale, quella costituita dalla superficie del fabbricato compresa quella delle murature perimetrali, quella di balconi e terrazzi al 25%, quella di cantine e garage al 50% e quella delle aree scoperte ad uso esclusivo al 15% (per le aree scoperte ad uso esclusivo prive di qualsiasi tipo di rifinitura e tenute a verde "orto e/o giardino ecc." verrà considerato il 5% della superficie totale).

La consistenza dell'immobile è la seguente:

Superficie commerciale complessiva = 110,56 mq

Valutazione

Mq 110,56 a € 445,00/mq = € 49.199,20 che si arrotonda a € 50.000,00.

- Bene N° 2** - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre

- Immobile sito nel comune di Ripi, distinto in Catasto al foglio 17, particella 864. Trattasi di area di fabbricato a fondo vegetale a giacitura pianeggiante, della superficie di 105 mq con sovrastante rovine del vecchio fabbricato esistente, recintata su tre lati e contigua alla p,lla 863 (vedi foto n. 21).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 864, Qualità Fabbricato Diruto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 500,00

La valutazione del bene pignorato verrà eseguita in base all'effettivo stato dello stesso al momento del sopralluogo, in relazione alla ubicazione, destinazione, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, posizione amministrativa e regolarità urbanistica.

Metodo di stima.
Sarà adottato il metodo di stima diretto comparativo, con riferimento ai prezzi medi di mercato comunemente praticati per immobili simili e con riguardo a contratti e dati non influenzati da fattori particolari.

Esito delle ricerche di mercato.
La consistenza degli immobili è la seguente:
Superficie commerciale complessiva = 105,00 mq

Valutazione
Mq 105,00 a € 5,00/mq = € 525,00 che si arrotonda a € 500,00.

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre

- Immobile sito nel comune di Ripi, distinto in Catasto al foglio 17, particella 863. Trattasi di terreno della superficie di 1.620 mq, ricadente per il 2 % in Zona di Completamento Sottozona B2, per il 22 % in Zona Agricola "E" Sottozona E2, per il 76 % in Zona Agricola "E" Sottozona E1 del vigente strumento urbanistico (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato). Il detto terreno di forma regolare e giacitura con leggera pendenza verso valle (sud), si trova allo stato attuale tenuto incolto con sovrastanti manufatti precari diruti. L'accesso al bene avviene tramite il passaggio dalla particella 864.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 863, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.000,00

La valutazione del bene pignorato verrà eseguita in base all'effettivo stato dello stesso al momento del sopralluogo, in relazione alla ubicazione, destinazione, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, posizione amministrativa e regolarità urbanistica.

Metodo di stima.
Sarà adottato il metodo di stima diretto comparativo, con riferimento ai prezzi medi di mercato comunemente praticati per immobili simili e con riguardo a contratti e dati non influenzati da fattori particolari.

Esito delle ricerche di mercato.
La consistenza degli immobili è la seguente:
Superficie commerciale complessiva = 105,00 mq

Valutazione
Mq 1620,00 a € 5,00/mq = € 8100,00 che si arrotonda a € 8000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile	110,56 mq	445,00 €/mq	€ 49.199,20	100,00%	€ 50.000,00

Ripi (FR) - Via Serre n. 27					
Bene N° 2 - Rudere Ripi (FR) - Via Serre	105,00 mq	5,00 €/mq	€ 525,00	100,00%	€ 500,00
Bene N° 3 - Terreno Ripi (FR) - Via Serre	1620,00 mq	5,00 €/mq	€ 8.100,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 58.500,00

Valore di stima: € 58.500,00

Valore finale di stima: € 58.500,00

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 19/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palmieri Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - verbali redatti in sede di sopralluogo
- ✓ Visure e schede catastali - visure catastali dei beni
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - elenco subalterni
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Atto di provenienza - copia atto notaio Luigi Chiappini del 18-12-1987 rep 86743

- ✓ Atto di provenienza - copia atto notaio Elio Casalino del 22-07-2010 rep 36988
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ripi (FR) - Via Serre n. 27
- Immobile sito nel comune di Ripi, via Serre n. 27, distinto in Catasto al foglio 17, particella 844/1. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale (vedi foto n.1 , 2, 3 e 4), edificato in epoca ante '67, costituito da un primo corpo di fabbricato al piano terra ed un secondo corpo di fabbricato al piano primo, tra loro adiacenti ma non comunicanti. La porzione di immobile al piano terra che ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso un'area cortilizia p.lla 94 (di proprietà di terzi) e l'antistante corte annessa alla proprietà, è composta da un ingresso di 7,10 mq (vedi foto n. 5), una cucina di 6,98 mq (vedi foto n. 6), una camera di 13,61 mq (vedi foto n. 7), un ripostiglio di 3,37 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 4,22 mq (vedi foto n. 9) ed un locale autoclave (vedi foto n 10). La porzione di immobile al piano primo è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso l'area cortilizia p.lla 94 (di proprietà di terzi) sul vano scala annesso alla proprietà (vedi foto n. 11), dal quale si raggiunge un corridoio di 6,88 mq (vedi foto n. 12), una camera di 16,16 mq (vedi foto n. 13), un camera di 13,97 mq (vedi foto n. 14), ed una camera di 3,45 mq (vedi foto n. 15). L'intera unità immobiliare che attualmente risulta essere inidonea all'uso abitativo, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con porzioni di controsoffitto al piano terra crollato (vedi foto n. 6 e 7), infissi esterni del piano terra in ferro con vetro unico privi di persiane con grate esterne in ferro, porte interne del tipo a soffietto in PVC per il piano terra in legno al piano primo, mura perimetrali ed interne con numerose lesioni (vedi foto n. 16, 17 e 18), pareti e soffitti intonacate e tinteggiate con forte presenza di macchie e muffe (vedi foto n. 7, 8, 12, 13,19 e 20), bagno privo di piatto doccia, impianti idrico ed elettrico da rifare, privo di impianto termico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 844, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Ripi (FR) - Via Serre
- Immobile sito nel comune di Ripi, distinto in Catasto al foglio 17, particella 864. Trattasi di area di fabbricato a fondo vegetale a giacitura pianeggiante, della superficie di 105 mq con sovrastante rovine del vecchio fabbricato esistente, recintata su tre lati e contigua alla p.lla 863 (vedi foto n. 21). Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 864, Qualità Fabbricato Diruto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ripi (FR) - Via Serre
- Immobile sito nel comune di Ripi, distinto in Catasto al foglio 17, particella 863. Trattasi di terreno della superficie di 1.620 mq, ricadente per il 2 % in Zona di Completamento Sottozona B2, per il 22 % in Zona Agricola "E" Sottozona E2, per il 76 % in Zona Agricola "E" Sottozona E1 del vigente strumento urbanistico (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato). Il detto terreno di forma regolare e giacitura con leggera pendenza verso valle (sud), si trova allo stato attuale tenuto incolto con sovrastanti manufatti precari diruti. L'accesso al bene avvenire tramite il passaggio dalla particella 864. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 863, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 58.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ripi (FR) - Via Serre n. 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 844, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	110,56 mq
Descrizione:	<p>- Immobile sito nel comune di Ripi, via Serre n. 27, distinto in Catasto al foglio 17, particella 844/1. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale (vedi foto n.1 , 2, 3 e 4), edificato in epoca ante '67, costituito da un primo corpo di fabbricato al piano terra ed un secondo corpo di fabbricato al piano primo, tra loro adiacenti ma non comunicanti. La porzione di immobile al piano terra che ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso un'area cortilizia p.lla 94 (di proprietà di terzi) e l'antistante corte annessa alla proprietà, è composta da un ingresso di 7,10 mq (vedi foto n. 5), una cucina di 6,98 mq (vedi foto n. 6), una camera di 13,61 mq (vedi foto n. 7), un ripostiglio di 3,37 mq (vedi foto n. 8), un bagno di 4,22 mq (vedi foto n. 9) ed un locale autoclave (vedi foto n 10). La porzione di immobile al piano primo è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso l'area cortilizia p.lla 94 (di proprietà di terzi) sul vano scala annesso alla proprietà (vedi foto n. 11), dal quale si raggiunge un corridoio di 6,88 mq (vedi foto n. 12), una camera di 16,16 mq (vedi foto n. 13), un camera di 13,97 mq (vedi foto n. 14), ed una camera di 3,45 mq (vedi foto n. 15). L'intera unità immobiliare che attualmente risulta essere inidonea all'uso abitativo, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con porzioni di controsoffitto al piano terra crollato (vedi foto n. 6 e 7), infissi esterni del piano terra in ferro con vetro unico privi di persiane con grate esterne in ferro, porte interne del tipo a soffietto in PVC per il piano terra in legno al piano primo, mura perimetrali ed interne con numerose lesioni (vedi foto n. 16, 17 e 18), pareti e soffitti intonacate e tinteggiate con forte presenza di macchie e muffe (vedi foto n. 7, 8, 12, 13,19 e 20), bagno privo di piatto doccia, impianti idrico ed elettrico da rifare, privo di impianto termico.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Rudere			
Ubicazione:	Ripi (FR) - Via Serre		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 864, Qualità Fabbricato Diruto	Superficie	105,00 mq
Descrizione:	<p>- Immobile sito nel comune di Ripi, distinto in Catasto al foglio 17, particella 864. Trattasi di area di fabbricato a fondo vegetale a giacitura pianeggiante, della superficie di 105 mq con sovrastante rovine del vecchio fabbricato esistente, recintata su tre lati e contigua alla p.lla 863 (vedi foto n. 21).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Ripi (FR) - Via Serre		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 863, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1620,00 mq
Descrizione:	- Immobile sito nel comune di Ripi, distinto in Catasto al foglio 17, particella 863. Trattasi di terreno della superficie di 1.620 mq, ricadente per il 2 % in Zona di Completamento Sottozona B2, per il 22 % in Zona Agricola "E" Sottozona E2, per il 76 % in Zona Agricola "E" Sottozona E1 del vigente strumento urbanistico (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato). Il detto terreno di forma regolare e giacitura con leggera pendenza verso valle (sud), si trova allo stato attuale tenuto incolto con sovrastanti manufatti precari diruti. L'accesso al bene avviene tramite il passaggio dalla particella 864.		
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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE N. 27

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 30/07/2010
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 3080
Quota: 1/1
Importo: € 67.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.500,00
Percentuale interessi: 2,918 %
Rogante: Casalino Elio
Data: 22/07/2010
N° repertorio: 36989
N° raccolta: 16288

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 02/12/2021
Reg. gen. 20298 - Reg. part. 16497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 30/07/2010
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 3080
Quota: 1/1
Importo: € 67.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.500,00
Percentuale interessi: 2,918 %
Rogante: Casalino Elio
Data: 22/07/2010
N° repertorio: 36989
N° raccolta: 16288

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 02/12/2021

Reg. gen. 20298 - Reg. part. 16497

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RIPI (FR) - VIA SERRE

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 30/07/2010

Reg. gen. 16669 - Reg. part. 3080

Quota: 1/1

Importo: € 67.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 130.500,00

Percentuale interessi: 2,918 %

Rogante: Casalino Elio

Data: 22/07/2010

N° repertorio: 36989

N° raccolta: 16288

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 02/12/2021

Reg. gen. 20298 - Reg. part. 16497

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****