

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II. R.G.E. N. 211/2022 ALLA QUALE RISULTA RIUNITA LA N.  
8/2024

## PERIZIA INTEGRATIVA

Perizia integrativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe emarginata, successiva al pignoramento in rettifica per la quota di  $\frac{1}{2}$  ed all'espletamento dell'incarico di accatastamento del locale box auto sito in rimessa comune annesso all'appartamento già censito in catasto fabbricati.

promossa da  
"omissis"

contro  
"omissis"

"omissis"

### PREMESSA

che in data 18.01.2024, veniva trascritto il pignoramento in rettifica per errata indicazione della data di nascita dell'esecutata ##omissis##, come emerso in sede di stesura della perizia del 14.09.2023 e che nella stessa veniva indicata la necessità di censire il posto auto coperto in rimessa comune per adeguamento alle normative in materia ed evitare successivi problemi in sede di trasferimento;

che atteso l'esito dell'iscrizione della nuova procedura esecutiva arrecante il n. 8/2024 di R.G.E. e riunita con provvedimento del G.E. alla pendente n. 211/2022, si richiedeva l'autorizzazione per il corretto censimento delle unità immobiliari, autorizzato con verbale d'udienza del 17.04.2024;

che pertanto il sottoscritto consulente tecnico, si accertava con colloquio presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone – Ufficio Catasto Fabbricati, sulle modalità per la redazione degli aggiornamenti catastali di cui all'incarico sopra menzionato;

che veniva presentato accatastamento (docfa) approvato dall'ufficio competente in data 05.06.2024 che ha generato le seguenti particelle, rimanendo invariato l'identificativo originale che distingueva l'appartamento, oggi sono estraibili in catasto entrambe le planimetrie del compendio pignorato con i rispettivi dati catastali, come di seguito si riporta:

### DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
<b>Comune di Filettino Via Antonio Arquati n. 187 (catastalmente snc)</b>											
	25	267	32		A2	3	3,5	58 mq	155,45 €	3	
<b>Comune di Filettino Via Antonio Arquati n. 185</b>											
	25	267	73		C6	10	20 mq	23 mq	38,22	T	
<u>Precisazione: si chiarisce che gli immobili proposti in vendita hanno diritto sulle parti comuni condominiali come precisato nel regolamento di condominio depositato con verbale in atti del notaio Calabresi di Roma in data 18 luglio 1975, registrato in Roma il 28 luglio 1975 al numero 6501 secondo le quote e tabelle millesimali in esso contenuti.</u>											

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filettino (FR) - Via Antonio Arquati n. 187, interno 22, piano 3 con annesso locale garage (box auto coperto), Via Antonio Arquati n. 185, interno 22, piano T. Il lotto unico è costituito da un appartamento al 3° piano (in planimetria 2°), situato nel Comune di Filettino a ridosso del centro storico del paese in zona urbanizzata e con presenza di tutti i servizi, all'interno di un complesso residenziale ad uso esclusivamente abitativo con annesso posto auto coperto al piano terra in rimessa comune. L'appartamento ha accesso tramite vano scala condominiale, varcato il portone di ingresso ci si immette nel soggiorno con angolo cottura, comunicante con il bagno e n. 2 camere da letto comunicanti con il balcone scoperto esterno, il tutto per una superficie commerciale di mq 58 e netta di 45 mq oltre balcone. Risulta inoltre un locale garage (posto auto coperto) in rimessa comune al piano seminterrato di circa mq 23 lordi e 20 netti computati nella valutazione in maniera proporzionale. L'intero stabile e l'appartamento si trovano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, sono presenti gli impianti primari, dei quali quello di riscaldamento risulta di natura condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 25, Part. 267, Sub. 32, Categoria A2

Fg. 25, Part. 267, Sub. 73, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 46.550,00

**Precisazione:** considerato che nella valutazione era stato tenuto in considerazione il costo di regolarizzazione dell'accatastamento a parere del sottoscritto risulta ad oggi, congruo esprimere il valore pieno di stima, in quanto tale costo è stato posto a carico del creditore precedente per la somma arrotondata di Euro 950,00 compresi gli oneri di legge che compongono il seguente valore quale base d'asta.

**Valore di stima del bene: € 47.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma.

Frosinone li 10/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Berardi Marco

**Allegati:**

- 1) Riepilogo bando d'asta e schema riassuntivo aggiornato;
- 2) Copia conforme accatastamento (docfa) redatto per incarico in corso di procedura;
- 3) Piante catasto fabbricati per pubblicazione.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filettino (FR) - Via Antonio Arquati n. 187, interno 22, piano 3 con annesso locale garage (box auto), Via Antonio Arquati n. 185, interno 22, piano T

Il lotto unico è costituito da un appartamento al 3° piano (in planimetria 2°), situato nel Comune di Filettino a ridosso del centro storico del paese in zona urbanizzata e con presenza di tutti i servizi, all'interno di un complesso residenziale ad uso esclusivamente abitativo con annesso posto auto coperto al piano terra in rimessa comune. L'appartamento ha accesso tramite vano scala condominiale, varcato il portone di ingresso ci si immette nel soggiorno con angolo cottura, comunicante con il bagno e n. 2 camere da letto comunicanti con il balcone scoperto esterno, il tutto per una superficie commerciale di mq 58 e netta di 45 mq oltre balcone. Risulta inoltre un locale garage (posto auto coperto) in rimessa comune al piano seminterrato di circa mq 23 lordi e 20 netti computati nella valutazione in maniera proporzionale. L'intero stabile e l'appartamento si trovano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, sono presenti gli impianti primari, dei quali quello di riscaldamento risulta di natura condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati: - Fg. 25, Part. 267, Sub. 32, Categoria A2 - e - Fg. 25, Part. 267, Sub. 73, Categoria C6 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 47.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2022 A CUI E' RIUNITA LA 8/2024**  
**DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Filettino (FR) - Via Antonio Arquati civ. 187 e 185, interno 22,		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento p. 3 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 267, Sub. 32, Categoria A2	<b>Superficie</b>	58,50 mq
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto coperto (box) p.T Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 267, Sub. 73, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, risultano comunque all'interno del vano cucina a ridosso delle vedute aloni e macchie di condensa, derivanti anche dal disuso dell'immobile da qualche anno con deterioramento dello strato di intonaco superficiale che comunque non ha compromesso lo stato generale.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto unico è costituito da un appartamento al 3° piano (in planimetria 2°), situato nel Comune di Filettino a ridosso del centro storico del paese in zona urbanizzata e con presenza di tutti i servizi, all'interno di un complesso residenziale ad uso esclusivamente abitativo con annesso posto auto coperto al piano terra in rimessa comune. L'appartamento ha accesso tramite vano scala condominiale, varcato il portone di ingresso ci si immette nel soggiorno con angolo cottura, comunicante con il bagno e n. 2 camere da letto comunicanti con il balcone scoperto esterno, il tutto per una superficie commerciale di mq 58 e netta di 45 mq oltre balcone. Risulta inoltre un locale garage (posto auto coperto) in rimessa comune al piano seminterrato di circa mq 23 lordi e 20 netti computati nella valutazione in maniera proporzionale. L'intero stabile e l'appartamento si trovano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, sono presenti gli impianti primari, dei quali quello di riscaldamento risulta di natura condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		