
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Folca Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T.....	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T.....	6
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T.....	6
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T.....	7
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T.....	7
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T.....	8
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T.....	9
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	10
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	11

Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	12
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	12
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	15
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	16
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	16
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	17
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2021 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 217.431,50	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	23
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T.....	23

INCARICO

All'udienza del 19/11/2021, il sottoscritto Geom. Di Folca Antonio, con studio in Via Gaeta, 52 - 03100 - Frosinone (FR), email antonio.difolca@libero.it, PEC antonio.difolca@geopec.it, Tel. 0775 210238, Fax 0775 210238, 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 Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

Appartamento su unico livello composto da cucina, camera da pranzo, due camere da letto, un bagno ed un ingresso corridoio. Munito di porticato antistante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Immobile adibito a barberia con bagno, ripostiglio e corte esclusiva

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

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

La documentazione di cui all'art 567 c.p.c. è completa

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Bene personale in quanto pervenuto al **** Omissis **** con atto di donazione da celibe

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

L'immobile confina a nord con uiii sub 12 e 16. a sud, est e ovest con corte esclusiva della UI sub 14

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

A sud con via Costantino Caminata, a nord ed est con il mappale 547 sub 6 ad ovest con strada

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,20 mq	111,73 mq	1,00	111,73 mq	2,96 m	T
PORTICO	10,32 mq	10,32 mq	0,30	3,10 mq	2,96 m	T
Totale superficie convenzionale:				114,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona semiperiferica del comune di Ferentino. Per precisione è situato a poche centinaia di metri dal rinomato centro termale " Terme di Pompeo", dall' Hotel- ristorante Bassetto e dal centro sportivo "Ferentinello"; zona quindi di una certa espansione

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	37,90 mq	68,10 mq	1,00	68,20 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 547, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.10, Cons. 4,5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 267,27 Piano T
Dal 07/09/2001 al 07/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 547, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.10, Cons. 4,5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 267,27 Piano T
Dal 07/02/2015 al 20/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 547, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.10, Cons. 4,5 Rendita € 267,27 Piano T

I dati catastali corrispondono ai dati reali

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2000 al 06/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 547, Sub. 7 Categoria F1
Dal 06/09/2001 al 16/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 547, Sub. 7 Categoria F1
Dal 16/07/2008 al 18/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 547, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9 Rendita € 563,97 Piano T
Dal 18/05/2009 al 07/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 547, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 39 mq Rendita € 656,62
Dal 07/02/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 547, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 39 mq Rendita € 656,62 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 547, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C1 Cl.10, Cons. 39 Superficie catastale 192 mq Rendita € 656,62 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	547	2		A3	10	4,5		267,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto ha rilevato che nell'appartamento è stata posta in essere abusivamente una diversa distribuzione degli spazi interni che può essere regolarizzata catastalmente con "DENUNCIA DI VARIAZIONE per diversa distribuzione degli spazi interni" previa regolarizzazione urbanistica da effettuare con CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata). Il costo di tali operazioni è di circa € 3000,00.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	547	14		C1	10		39 mq	656,62 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono scadenti e di ciò ho tenuto conto nella determinazione del valore unitario

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

L'appartamento è in condizioni scadenti.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Il locale commerciale si presenta in ottime condizioni

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

L'immobile, di fatto usufruisce, per l'accesso allo stesso, della corte esclusiva al sub 14 (bene anch'esso oggetto della presente procedura).

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Il locale commerciale ha annessa una corte esclusiva; nel corso del primo sopralluogo ho notato che vi transitava qualche vettura che si immetteva dalla strada comunale in direzione nord. Pur essendo catastalmente censita come corte esclusiva del sub 14, di fatto l'area è comune anche al subalterno 2 (bene pignorato nella presente procedura) in uso al sig **** Omissis **** **** Omissis **** ed utilizzata impropriamente anche da terzi, parenti ma carenti di legittimazione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

Da accertamenti effettuati non risultano servitù regolarmente trascritte; in occasione dei sopralluoghi il sottoscritto ha notato il transito di fatto di un'auto per raggiungere la proprietà retrostante
Non risultano censo ed usi civici

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Non sono presenti servitù trascritte nè censi e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche: muratura portante in muratura, tramezzature interne eseguite con mattoni forati, intonaci su pareti e soffitti, tinteggiatura su pareti e soffitti in pessimo stato di manutenzione, porte interne in legno del tipo verniciato, pavimentazione interna e del porticato con marmettoni 40 X 40, finestre in alluminio preverniciato, portoncino in alluminio preverniciato. E' stata riscontrata la presenza di un termocamino e di bombole di GPL per la cucina.

L'impianto elettrico non è a norma e ci sono segni evidenti di condensa su tutti i soffitti

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Fondazioni in CA come pure la struttura portante; il solaio inclinato di copertura è in latero-cemento con soprastante manto di tegole con installati due pannelli solari; tamponature in laterizio il tutto intonacato e tinteggiato solo internamente; pavimentazione interna comune; infissi

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** debitore e dalla sua famiglia:

**** Omissis **** moglie non eseguita

**** Omissis **** figlio non eseguitato

**** Omissis **** Figlia non eseguitata

**** Omissis **** figlio non eseguitato

**** Omissis **** figlio non eseguitato

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Il locale risulta occupato da **** Omissis **** debitore eseguitato che vi esercita la propria attività.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1971 al 06/09/2001	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sammarco	22/06/1971	6316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/1971		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	10/07/1971				
Dal 06/09/2001 al	**** Omissis ****	Donazione con riserva di usufrutto			

07/02/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. Stirpe	06/09/2001	49461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/09/2001		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	26/09/2001				
Dal 07/02/2015 al 21/04/2022	**** Omissis ****	consolidamento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		decesso di Gerardi Idilio	07/02/2015		
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun atto successivo al pignoramento

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1971 al 06/09/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sammarco	22/06/1971		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2001 al 07/02/2015	**** Omissis ****	Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. Stirpe	06/09/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2015 al 22/04/2022	**** Omissis ****	consolidamento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 02/07/2008
Reg. gen. 14590 - Reg. part. 2629
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio Franco Rossi
Data: 01/07/2008
N° repertorio: 54396

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 01/07/2021
Reg. gen. 10757 - Reg. part. 8714
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle formalità e contestualmente, corrispondere per ogni annotamento importi che attualmente sono: € 300.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 01/07/2021
Reg. gen. 10757 - Reg. part. 8714

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

Secondo il PRG del Comune di Ferentino l'immobile in oggetto è ubicato in zona "Ct2bis" destinata ad insediamenti turistici

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Secondo il PRG del Comune di Ferentino l'immobile in oggetto è ubicato in zona "Ct2bis" destinata ad insediamenti turistici

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In occasione dell'accesso al SUE del Comune di Ferentino il tecnico addetto non ha reperito, e quindi fornito al sottoscritto, alcun titolo abilitativo in relazione all'appartamento oggetto di stima.

Esiste comunque una dichiarazione resa dai genitori del sig. **** Omissis **** nel corpo dell'atto pubblico di donazione del 06/09/2001 circa la licenza edilizia n. 318/150/1971 dell'11 settembre 1971 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ferentino relativamente all'unità immobiliare urbana al foglio 32 n. 547 sub 2.

Al SUE di Ferentino è stata reperita una licenza di costruzione rilasciata il 14/06/1974 per un ampliamento per uso agricolo del fabbricato in oggetto; tale rilascio presuppone la legittimità del fabbricato preesistente realizzato in forza del titolo abilitativo indicato dai donanti

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.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 41/2006 del 14/07/2006 per l'ampliamento di un locale di pertinenza dell'abitazione ai sensi della L.R. n. 12 del 2004
- Permesso di costruire in sanatoria n. 18 del 25/02/2008 rilasciata dal Comune di Ferentino ai sensi dell'art 13 L.47/85 per cambio di destinazione d'uso da pertinenza dell'abitazione ad attività commerciale.
- Agibilità n. 87 rilasciata dal Comune di Ferentino il 25/07/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Relativamente all'immobile esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non condivide parti comuni con altre UUII

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non condivide parti comuni con altre UUII

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 Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T
Appartamento su unico livello composto da cucina, camera da pranzo, due camere da letto, un bagno ed un ingresso corridoio. Munito di porticato antistante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 547, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 74.639,50
La stima è stata effettuata con riferimento alle quotazioni immobiliari OMI relative al secondo semestre 2021 per la zona semicentrale del Comune di Ferentino per immobili ad uso residenziale considerando le cattive condizioni dell'immobile
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T
Immobile adibito a barberia con bagno, ripostiglio e corte esclusiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 547, Sub. 14, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 145.792,00
La stima è stata effettuata con riferimento alle quotazioni immobiliari OMI relative al secondo semestre 2021 per la zona semicentrale del Comune di Ferentino per immobili ad uso commerciale considerando le buone condizioni dell'immobile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T	114,83 mq	650,00 €/mq	€ 74.639,50	100,00%	€ 74.639,50
Bene N° 2 - Locale commerciale	68,20 mq	800,00 €/mq	€ 145.792,00	100,00%	€ 145.792,00

Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T					
Valore di stima:					€ 220.431,50

Valore di stima: € 220.431,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 217.431,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'indirizzo dei beni pignorati che negli atti è indicato in "via Casilina sud 143" è recentemente mutato in "Via Costantino Caminata n. 143"

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 24/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Folca Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 21/01/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato Grafico dell'abitazione (Aggiornamento al 23/03/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato grafico del locale commerciale (Aggiornamento al 23/03/2022)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria dell'abitazione
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria del locale commerciale

- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catastale storica sub 2
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura catastale storica sub 14
- ✓ N° 8 Altri allegati - Donazione a Rogito Notaio M. Stirpe
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria per ampliamento locale (Aggiornamento al 14/07/2006)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - concessione edilizia in sanatoria per cambia dest uso (Aggiornamento al 25/02/2008)
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 25/07/2008)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elaborato planimetrico all'attualità
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato planimetrico al 2000
- ✓ N° 14 Altri allegati - Situazione di famiglia
- ✓ N° 15 Foto - Allegato fotografico abitazione (Aggiornamento al 21/01/2022)
- ✓ N° 16 Foto - Allegato fotografico locale commerciale (Aggiornamento al 21/01/2022)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T
Appartamento su unico livello composto da cucina, camera da pranzo, due camere da letto, un bagno ed un ingresso corridoio. Munito di porticato antistante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 547, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Ferentino l'immobile in oggetto è ubicato in zona "Ct2bis" destinata ad insediamenti turistici
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T
Immobile adibito a barberia con bagno, ripostiglio e corte esclusiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 547, Sub. 14, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Ferentino l'immobile in oggetto è ubicato in zona "Ct2bis" destinata ad insediamenti turistici

Prezzo base d'asta: € 217.431,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.431,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata n. 143, piano T		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/2 1/2 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 547, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	114,83 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in condizioni scadenti.		
Descrizione:	Appartamento su unico livello composto da cucina, camera da pranzo, due camere da letto, un bagno ed un ingresso corridoio. Munito di porticato antistante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** debitore e dalla sua famiglia: **** Omissis **** moglie non esecutata **** Omissis **** figlio non esecutato **** Omissis **** Figlia non esecutata **** Omissis **** figlio non esecutato **** Omissis **** figlio non esecutato		

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Costantino Caminata 143, piano T		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/2 1/2 1/2
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 547, Sub. 14, Categoria C1	Superficie	68,20 mq
Stato conservativo:	Il locale commerciale si presenta in ottime condizioni		
Descrizione:	Immobile adibito a barberia con bagno, ripostiglio e corte esclusiva		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il locale risulta occupato da **** Omissis **** debitore esecutato che vi esercita la propria attività.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA N. 143, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 02/07/2008
Reg. gen. 14590 - Reg. part. 2629
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio Franco Rossi
Data: 01/07/2008
N° repertorio: 54396

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 01/07/2021
Reg. gen. 10757 - Reg. part. 8714
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA COSTANTINO CAMINATA 143, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 01/07/2021
Reg. gen. 10757 - Reg. part. 8714
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****