
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 185.500,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 02/03/2022, 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., 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 Castro dei Volsci (FR) - Contrada Montenero, 35

DESCRIZIONE

- Immobile sito nel comune di Castro dei Volsci, in Contrada Montenero n. 35, distinto in Catasto al foglio 18, particella 334.

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a duplice elevazione con un piano seminterrato ed un piano terra (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), con corte circostante di circa 365,39 mq (vedi foto da n. 1, 2, 5 e 7) tenuta a giardino, marciapiede ed a verde, sulla quale risulta edificato un fabbricato in muratura ad uso magazzino della superficie coperta di 22,45 mq (vedi foto n. 5 e 6).

Edificato tra gli anni '73 e '75, ha struttura portante e tamponatura in blocchetti squadrati di tufo, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Monte Nero. Il fabbricato è composto al piano terra da un piccolo manufatto posto sull'area cortilizia di 22,45 mq (vedi foto n. 6), un giardino di circa 96,60 mq (vedi foto n. 7), un marciapiede di circa 52,75 mq (vedi foto n. 3 e 7), un ingresso di 2,38 mq, un corridoio di 17,02 mq (vedi foto n. 8), un tinello di 15,51 mq (vedi foto n. 9), una cucina di 4,54 mq (vedi foto n. 10), un salotto di 34,81 mq (vedi foto n. 11), un bagno di 5,77 mq (vedi foto n. 12), una camera da letto di 17,68 mq (vedi foto n. 13), una camera da letto di 11,22 mq (vedi foto n. 14), una camera da letto di 15,32 mq (vedi foto n. 15), una camera da letto di 10,75 mq (vedi foto n. 16) e da un balcone di 33,12 mq (vedi foto n. 1, 2 e 17), al piano seminterrato da un garage di 25,52 mq (vedi foto n. 18), un locale deposito di 30,60 mq (vedi foto n. 19), un garage di 36,07 mq (vedi foto n. 20), una cantina di 37,93 mq (vedi foto n. 21), e corte (vedi foto n. 4 e 5); Al piano seminterrato, si ha accesso dal piano terra tramite un marciapiede posizionato lungo il lato sud del fabbricato. L'intero fabbricato si presenta con pareti esterne intonacate e tinteggiate. L'abitazione al piano terra si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in alluminio con persiane ad ante ed interni in legno, rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica per il bagno e la cucina, pavimenti in piastrelle di ceramica, con impianto termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. I locali al piano seminterrato lato sud (garage e deposito) sono allo stato grezzo, con pareti e soffitti privi di intonaco, con pavimentazione in battuto di cemento e privi di impianti ed infissi, mentre il garage e la cantina sul lato nord si presentano con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con pavimentazione in battuto di cemento e privi di impianti ed infissi.

La corte del fabbricato di circa 365,39 mq è delimitata da muri in blocchetti di c.a. con sovrastante recinzione a maglie metalliche solo sul lato fronte strada. Una parte della corte del fabbricato risulta pavimentata in battuto di cemento (per i marciapiedi) per circa 65,65 mq, parte risulta occupata dal locale deposito (circa 22,45 mq), mentre la restante corte della superficie di circa 277,29 è tenuta a giardino e prato. L'intero fabbricato si trova in un pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile confina a nord, ad est e a sud con la particella 460, ed ad ovest con la strada comunale via Monte Nero.

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 Castro dei Volsci (FR) - Contrada Montenero, 35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord, ad est e a sud con la particella 460, ed ad ovest con la strada comunale via Monte Nero.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	160,52 mq	1,00	160,52 mq	3,00 m	terra
Balcone	33,12 mq	33,12 mq	0,25	8,28 mq	0,00 m	terra
Locali garage deposito e cantina	130,12 mq	160,52 mq	0,50	80,26 mq	3,36 m	Seminterrato
Area esterna attrezzata	65,65 mq	65,65 mq	0,15	9,85 mq	0,00 m	terra e seminterrato

Area a verde	277,29 mq	277,29 mq	0,05	13,86 mq	0,00 m	terra e seminterrato
Area di sedime fabbricato ad uso deposito	22,45 mq	22,45 mq	0,05	1,12 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				273,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				273,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	334			A2	4	9	241 mq	464,81 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto CTU, in fase di accesso sopralluogo ha potuto accertare la presenza sull'area cortilizia al piano terra di un piccolo fabbricato ad uso magazzino, edificato in assenza del parere favorevole dell'amministrazione comunale nonché la trasformazione dell'intercapedine al piano seminterrato in locale di sgombero e legnaia. Tali abusi non possono essere sanati, quindi l'eventuale aggiudicatario dovrà adoperarsi all'eliminazione del manufatto abusivo previa demolizione totale e ripristino dello stato dei luoghi con la chiusura dell'intercapedine. Il sottoscritto CTU per la chiusura dell'intercapedine e la demolizione del manufatto abusivo compreso il trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta, stima un costo pari ad € 3.500,00. Successivamente si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale per l'eliminazione del fabbricato abusivo e la chiusura dell'intercapedine. Le spese tecniche per l'aggiornamento della planimetria catastale si stimano in circa € 500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla parte debitrice esecutata **** Omissis **** nata a Arnara il 28/06/1958, C.F. FRRPRN58H68A421S e dalla figlia **** Omissis **** nata a Ceprano il 13/02/1979, C.F. DRGPLA79B53D479F.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2001 al 19/02/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	31/01/2001	21	656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2006	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	19/05/2010	324	2010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 21/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 28/10/2005
Reg. gen. 25239 - Reg. part. 5045

Quota: 1/1
Importo: € 187.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 27/10/2005
N° repertorio: 293736
N° raccolta: 43998

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/02/2011
Reg. gen. 3440 - Reg. part. 2515
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramenti immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/08/2021
Reg. gen. 14229 - Reg. part. 11614
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Come è risultato dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castro dei Volsci, per immobile sito in Castro dei Volsci e distinto in catasto al foglio 18, p.lla 334 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 49 del 26/07/1973, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione a duplice elevazione (vedi licenza di costruzione e grafici relativi allegata).

Successivamente per l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 18, p.lla 334, risulta essere stata presentata una domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85, prot. 4014 del 30/07/1987, relativa a piccoli ampliamenti al piano seminterrato e terra, realizzati all'epoca della costruzione dell'intero fabbricato in difformità dalla Licenza di Costruzione n. 49 del 26/07/1973. Da quanto riferito dal responsabile dell'Ufficio Condono Tecnico del Comune di Castro dei Volsci, per l'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria, occorre integrare la pratica con l'autorizzazione allo scarico e della marca da bollo da affiggere sulla stessa Concessione Edilizia in sanatoria, nonché al pagamento dei diritti di segreteria pari a € 500,00. Per l'autorizzazione allo scarico si dovranno versare al Comune circa € 150,00 per diritti (compreso due marche da bollo da € 16,00) oltre alle spese per tecniche per l'allestimento della pratica e per la relazione geologica che il sottoscritto stima in circa € 1.850,00.

Il sottoscritto CTU, in fase di accesso sopralluogo ha potuto accertare la presenza sull'area cortilizia al piano terra di un piccolo fabbricato ad uso magazzino, edificato in assenza del parere favorevole dell'amministrazione comunale nonché la trasformazione dell'intercapedine al piano seminterrato in locale di sgombero e legnaia. Tali abusi non possono essere sanati, quindi l'eventuale aggiudicatario dovrà adoperarsi all'eliminazione del manufatto abusivo previa demolizione totale e ripristino dello stato dei luoghi con la chiusura dell'intercapedine. Il sottoscritto CTU per la chiusura dell'intercapedine e la demolizione del manufatto abusivo compreso il trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta, stima un costo pari ad € 3.500,00. Successivamente si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale per l'eliminazione del fabbricato abusivo e la chiusura dell'intercapedine. Le spese tecniche per l'aggiornamento della planimetria catastale si stimano in circa € 500,00.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castro dei Volsci (FR) - Contrada Montenero, 35
- Immobile sito nel comune di Castro dei Volsci, in Contrada Montenero n. 35, distinto in Catasto al foglio 18, particella 334. Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a duplice elevazione con un piano seminterrato ed un piano terra (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), con corte circostante di circa 365,39 mq (vedi foto da n. 1, 2, 5 e 7) tenuta a giardino, marciapiede ed a verde, sulla quale risulta edificato un fabbricato in muratura ad uso magazzino della superficie coperta di 22,45 mq (vedi foto n. 5 e 6). Edificato tra gli

anno '73 e '75, ha struttura portante e tamponatura in blocchetti squadri di tufo, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Monte Nero. Il fabbricato è composto al piano terra da un piccolo manufatto posto sull'area cortilizia di 22,45 mq (vedi foto n. 6), un giardino di circa 96,60 mq (vedi foto n. 7), un marciapiede di circa 52,75 mq (vedi foto n. 3 e 7), un ingresso di 2,38 mq, un corridoio di 17,02 mq (vedi foto n. 8), un tinello di 15,51 mq (vedi foto n. 9), una cucina di 4,54 mq (vedi foto n. 10), un salotto di 34,81 mq (vedi foto n. 11), un bagno di 5,77 mq (vedi foto n. 12), una camera da letto di 17,68 mq (vedi foto n. 13), una camera da letto di 11,22 mq (vedi foto n. 14), una camera da letto di 15,32 mq (vedi foto n. 15), una camera da letto di 10,75 mq (vedi foto n. 16) e da un balcone di 33,12 mq (vedi foto n. 1, 2 e 17), al piano seminterrato da un garage di 25,52 mq (vedi foto n. 18), un locale deposito di 30,60 mq (vedi foto n. 19), un garage di 36,07 mq (vedi foto n. 20), una cantina di 37,93 mq (vedi foto n. 21), e corte (vedi foto n. 4 e 5); Al piano seminterrato, si ha accesso dal piano terra tramite un marciapiede posizionato lungo il lato sud del fabbricato. L'intero fabbricato si presenta con pareti esterne intonacate e tinteggiate. L'abitazione al piano terra si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in alluminio con persiane ad ante ed interni in legno, rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica per il bagno e la cucina, pavimenti in piastrelle di ceramica, con impianto termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. I locali al piano seminterrato lato sud (garage e deposito) sono allo stato grezzo, con pareti e soffitti privi di intonaco, con pavimentazione in battuto di cemento e privi di impianti ed infissi, mentre il garage e la cantina sul lato nord si presentano con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con pavimentazione in battuto di cemento e privi di impianti ed infissi. La corte del fabbricato di circa 365,39 mq è delimitata da muri in blocchetti di c.a. con sovrastante recinzione a maglie metalliche solo sul lato fronte strada. Una parte della corte del fabbricato risulta pavimentata in battuto di cemento (per i marciapiedi) per circa 65,65 mq, parte risulta occupata dal locale deposito (circa 22,45 mq), mentre la restante corte della superficie di circa 277,29 è tenuta a giardino e prato. L'intero fabbricato si trova in un pessimo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile confina a nord, ad est e a sud con la particella 460, ed ad ovest con la strada comunale via Monte Nero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 334, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 191.723,00

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 273,89 a € 700,00/mq = € 191.723,00 che si arrotonda a € 192.000,00

Diritti di segreteria da versare per la definizione della pratica di condono = € 500,00;

Diritti pratica autorizzazione allo scarico = € 150,00;

Spese tecniche necessarie per la pratica di autorizzazione allo scarico = € 1.850,00;

Costo delle opere di demolizione fabbricato abusivo = € 3500,00.

Spese tecniche per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 500,00;

Valutazione prezzo base d'asta = € 192.000,00 - 6.500,00 = € 185.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castro dei Volsci (FR) - Contrada Montenero, 35	273,89 mq	700,00 €/mq	€ 191.723,00	100,00%	€ 191.723,00
Valore di stima:					€ 191.723,00

Valore di stima: € 192.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Diritti di segreteria da versare per la definizione della pratica di condono	500,00	€
Diritti pratica autorizzazione allo scarico	150,00	€
Spese tecniche necessarie per la pratica di autorizzazione allo scarico	1850,00	€
Costo delle opere di demolizione fabbricato abusivo	3500,00	€
Spese tecniche per l'aggiornamento della planimetria catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 185.500,00

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 273,89 a € 700,00/mq = € 191.723,00 che si arrotonda a € 192.000,00

Diritti di segreteria da versare per la definizione della pratica di condono = € 500,00;

Diritti pratica autorizzazione allo scarico = € 150,00;

Spese tecniche necessarie per la pratica di autorizzazione allo scarico = € 1.850,00;

Costo delle opere di demolizione fabbricato abusivo = € 3500,00.

Spese tecniche per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 500,00;

Valutazione prezzo base d'asta = € 192.000,00 - 6.500,00 = € 185.500,00

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 23/04/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso sopralluogo

- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ Altri allegati - Certificato di stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Concessione edilizia - Licenza di Costruzione n. 49/73 con relativo progetto
- ✓ Concessione edilizia - Domanda di condono edilizio L. 47/85 del 28/03/1986 prot. 4014 con relativo progetto
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castro dei Volsci (FR) - Contrada Montenero, 35
- Immobile sito nel comune di Castro dei Volsci, in Contrada Montenero n. 35, distinto in Catasto al foglio 18, particella 334. Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a duplice elevazione con un piano seminterrato ed un piano terra (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), con corte circostante di circa 365,39 mq (vedi foto da n. 1, 2, 5 e 7) tenuta a giardino, marciapiede ed a verde, sulla quale risulta edificato un fabbricato in muratura ad uso magazzino della superficie coperta di 22,45 mq (vedi foto n. 5 e 6). Edificato tra gli anni '73 e '75, ha struttura portante e tamponatura in blocchetti squadri di tufo, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Monte Nero. Il fabbricato è composto al piano terra da un piccolo manufatto posto sull'area cortilizia di 22,45 mq (vedi foto n. 6), un giardino di circa 96,60 mq (vedi foto n. 7), un marciapiede di circa 52,75 mq (vedi foto n. 3 e 7), un ingresso di 2,38 mq, un corridoio di 17,02 mq (vedi foto n. 8), un tinello di 15,51 mq (vedi foto n. 9), una cucina di 4,54 mq (vedi foto n. 10), un salotto di 34,81 mq (vedi foto n. 11), un bagno di 5,77 mq (vedi foto n. 12), una camera da letto di 17,68 mq (vedi foto n. 13), una camera da letto di 11,22 mq (vedi foto n. 14), una camera da letto di 15,32 mq (vedi foto n. 15), una camera da letto di 10,75 mq (vedi foto n. 16) e da un balcone di 33,12 mq (vedi foto n. 1, 2 e 17), al piano seminterrato da un garage di 25,52 mq (vedi foto n. 18), un locale deposito di 30,60 mq (vedi foto n. 19), un garage di 36,07 mq (vedi foto n. 20), una cantina di 37,93 mq (vedi foto n. 21), e corte (vedi foto n. 4 e 5); Al piano seminterrato, si ha accesso dal piano terra tramite un marciapiede posizionato lungo il lato sud del fabbricato. L'intero fabbricato si presenta con pareti esterne intonacate e tinteggiate. L'abitazione al piano terra si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in alluminio con persiane ad ante ed interni in legno, rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica per il bagno e la cucina, pavimenti in piastrelle di ceramica, con impianto termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. I locali al piano seminterrato lato sud (garage e deposito) sono allo stato grezzo, con pareti e soffitti privi di intonaco, con pavimentazione in battuto di cemento e privi di impianti ed infissi, mentre il garage e la cantina sul lato nord si presentano con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con pavimentazione in battuto di cemento e privi di impianti ed infissi. La corte del fabbricato di circa 365,39 mq è delimitata da muri in blocchetti di c.a. con sovrastante recinzione a maglie metalliche solo sul lato fronte strada. Una parte della corte del fabbricato risulta pavimentata in battuto di cemento (per i marciapiedi) per circa 65,65 mq, parte risulta occupata dal locale deposito (circa 22,45 mq), mentre la restante corte della superficie di circa 277,29 è tenuta a giardino e prato. L'intero fabbricato si trova in un pessimo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile confina a nord, ad est e a sud con la particella 460, ed ad ovest con la strada comunale via Monte Nero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 334, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 185.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castro dei Volsci (FR) - Contrada Montenero, 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 334, Categoria A2	Superficie	273,89 mq
Descrizione:	- Immobile sito nel comune di Castro dei Volsci, in Contrada Montenero n. 35, distinto in Catasto al foglio 18, particella 334. Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a duplice elevazione con un piano seminterrato ed un piano terra (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), con corte circostante di circa 365,39 mq (vedi foto da n. 1, 2, 5 e 7) tenuta a giardino, marciapiede ed a verde, sulla quale risulta edificato un fabbricato in muratura ad uso magazzino della superficie coperta di 22,45 mq (vedi foto n. 5 e 6). Edificato tra gli anni '73 e '75, ha struttura portante e tamponatura in blocchetti squadri di tufo, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Monte Nero. Il fabbricato è composto al piano terra da un piccolo manufatto posto sull'area cortilizia di 22,45 mq (vedi foto n. 6), un giardino di circa 96,60 mq (vedi foto n. 7), un marciapiede di circa 52,75 mq (vedi foto n. 3 e 7), un ingresso di 2,38 mq, un corridoio di 17,02 mq (vedi foto n. 8), un tinello di 15,51 mq (vedi foto n. 9), una cucina di 4,54 mq (vedi foto n. 10), un salotto di 34,81 mq (vedi foto n. 11), un bagno di 5,77 mq (vedi foto n. 12), una camera da letto di 17,68 mq (vedi foto n. 13), una camera da letto di 11,22 mq (vedi foto n. 14), una camera da letto di 15,32 mq (vedi foto n. 15), una camera da letto di 10,75 mq (vedi foto n. 16) e da un balcone di 33,12 mq (vedi foto n. 1, 2 e 17), al piano seminterrato da un garage di 25,52 mq (vedi foto n. 18), un locale deposito di 30,60 mq (vedi foto n. 19), un garage di 36,07 mq (vedi foto n. 20), una cantina di 37,93 mq (vedi foto n. 21), e corte (vedi foto n. 4 e 5); Al piano seminterrato, si ha accesso dal piano terra tramite un marciapiede posizionato lungo il lato sud del fabbricato. L'intero fabbricato si presenta con pareti esterne intonacate e tinteggiate. L'abitazione al piano terra si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in alluminio con persiane ad ante ed interni in legno, rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica per il bagno e la cucina, pavimenti in piastrelle di ceramica, con impianto termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. I locali al piano seminterrato lato sud (garage e deposito) sono allo stato grezzo, con pareti e soffitti privi di intonaco, con pavimentazione in battuto di cemento e privi di impianti ed infissi, mentre il garage e la cantina sul lato nord si presentano con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con pavimentazione in battuto di cemento e privi di impianti ed infissi. La corte del fabbricato di circa 365,39 mq è delimitata da muri in blocchetti di c.a. con sovrastante recinzione a maglie metalliche solo sul lato fronte strada. Una parte della corte del fabbricato risulta pavimentata in battuto di cemento (per i marciapiedi) per circa 65,65 mq, parte risulta occupata dal locale deposito (circa 22,45 mq), mentre la restante corte della superficie di circa 277,29 è tenuta a giardino e prato. L'intero fabbricato si trova in un pessimo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile confina a nord, ad est e a sud con la particella 460, ed ad ovest con la strada comunale via Monte Nero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla parte debitrice esecutata **** Omissis **** nata a Arnara il 28/06/1958, C.F. FRRPRN58H68A421S e dalla figlia **** Omissis **** nata a Ceprano il 13/02/1979, C.F. DRGPLA79B53D479F.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 28/10/2005
Reg. gen. 25239 - Reg. part. 5045
Quota: 1/1
Importo: € 187.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 27/10/2005
N° repertorio: 293736
N° raccolta: 43998

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/02/2011
Reg. gen. 3440 - Reg. part. 2515
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramenti immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/08/2021
Reg. gen. 14229 - Reg. part. 11614
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura