

# TRIBUNALE DI CASSINO

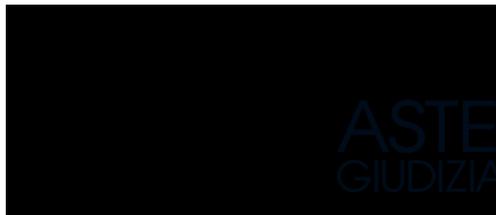
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marrocco Antonio Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2015 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2015 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.894,68.....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



In data 09/02/2015, il sottoscritto Ing. Marrocco Antonio Giuseppe, con studio in Via Verdi, 52 - 03043 - Cassino (FR), email tonimarrocco@yahoo.it, PEC antoniogiuseppe.marrocco@ingpec.eu, Tel. 335 5250512, Fax 07 7625163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Strada Maggiore, snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: Lat. 41°41'19" Long. 13°44'31")

L'immobile oggetto di esecuzione, distinto nel NCEU, in Alvito FR, al F.23, pp. graffate 410 sub 2 e 411 sub 5, è costituito da un appartamento ad uso abitativo, sito nel Comune di Alvito, Strada Maggiore snc, dislocato su due piani e costituito da 8 vani in totale, di cui 4 al piano Terra (rialzato) su Strada Maggiore e 4 vani al piano primo sempre rispetto a Strada Maggiore.

Una scala interna porta al primo piano ed una ulteriore piccola rampa porta al sottotetto. Al momento l'appartamento è in stato di abbandono e non è agibile.

Nei pressi del bene trattato non vi è presenza né di parcheggi e né di servizi in generale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/10/2017.

Custode delle chiavi: Avv. Gianluigi Buono

Dopo vari vani tentativi di incontrare l'esecutato [REDACTED] in Alvito sui luoghi oggetto di esecuzione avvisato con le dovute racc. A.R.

Il sott.tto CTU, unitamente all'Avv. Buono, con racc. A.R. comunicavano al creditore procedente ed al debitore esecutato, che l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 20.05.2017, in Alvito sui luoghi oggetto di esecuzione.

Ivi nessuno si è presentato e pertanto il sott.tto e l'avv. Buono, non hanno potuto prendere visione degli immobili oggetto di esecuzione.

Al fine di fugare alcuni dubbi sulla individuazione dell'immobile con la esigua documentazione del fascicolo depositato in Tribunale, si sono recati presso la sede Municipale di Alvito e lì hanno incontrato il vigile urbano Sig. Cicchino Roberto il quale si è messo a disposizione per un intervento sull'immobile anche con la forza, qualora l'immobile fosse disabitato, in tempi successivi e previo preavviso.

Pertanto dopo tutti questi vani tentativi di comunicare con [REDACTED] al fine di entrare in via normale sui luoghi di cui è causa, ovvero entrare nell'immobile [REDACTED] ietà, alla sua presenza, e tramite la sua chiave di accesso, nostro malgrado, così come recita la norma che ci ha sollecitato più volte il G.E. D.ssa Panzironi, facendo seguito a convocazione tramite W.App., confermata stesso

metodo, il giorno 24.10.2017 , ci siamo ritrovati sui luoghi , il sottoscritto, l'Avv. Buono Gianluigi, il Vigile Urbano Sig. Cicchini Roberto ed il fabbro del posto conosciuto dal vigile urbano , così come risulta dal verbale n. 02 redatto dal sottoscritto stessa data ed allegato in perizia.

Dopo l'intervento del fabbro, i sopra elencati hanno fatto accesso nell'immobile e pertanto il sott.tto ha effettuato alcune misurazioni dell'appartamento ed ha scattato diverse foto allo stesso.

Alla fine del sopralluogo il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Strada Maggiore, snc, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Agli Atti di Pignoramento non erano allegati né la Planimetria Catastale e né l'Atto di acquisizione del bene da parte dell'Esecutato.

Codesti documenti li ha reperiti il sottoscritto al Catasto di Frosinone (Plan. Cat.) ad all'Archivio notarile di Cassino (Atto Notarile) e li ha allegati alla presente perizia.

### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dall'Atto di acquisizione del bene , allegato, il Si [REDACTED] risulterebbe celibe.

### CONFINI

Confini appartamento:

lato Nord , sia il piano terra (rialzato) , che il secondo piano , con via Maggiore ;

lato Sud , sia il piano terra (rialzato) , che il secondo piano , con Corso Silvio Mastrucci;

Lato Est , sia il piano terra (rialzato) , che il secondo piano , col mappale 411 , F.23 ;

Lato Ovest , sia il piano terra (rialzato), che il secondo piano , coi mappali 410 e 1093 , F.23 .

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,10 mq	64,95 mq	1,00	64,95 mq	2,70 m	T (rialzato)
Abitazione	43,95 mq	64,54 mq	1,00	64,54 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	3,65 mq	3,65 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	27,65 mq	35,74 mq	0,33	11,79 mq	1,35 m	sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/2008 al 07/08/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urbana, Fg. 23, Part. 410, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 289,22 Piano 1,2 Graffato F.23 ,p.1006,sub.5
Dal 07/08/2008 al 26/10/2017	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urbana, Fg. 23, Part. 410, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 330,53 Piano T-1 Graffato F.23, p.411,sub.5

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				<b>Cens.</b>			<b>catastale</b>			
Urbana	23	410	2	1	A2	2	8 vani	330,53	T-1	F.23, p.411,sub.5

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza sostanziale tra :

- lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente ( vedasi planimetria catastale e planimetria fabbricato in allegati ) ,
- nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento .

### **STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in condizioni di totale abbandono, in particolar modo il piano primo che tra l'altro presentava per pavimentazione un lastricato di cemento lisciato ed un sottotetto da cui si intravedeva un tetto fatiscente da rifare al più presto.

L'unica pavimentazione presente era quella presente al piano rialzato ed in "marmettoni" da rivedere in alcuni punti e comunque da lucidare , per essere fruibile.

Gli intonaci si mostravano da ristrutturare ed in particolare quelli dei soffitti in diversi punti con presenza di vecchie infiltrazioni d'acqua , in particolare quelli del piano sotto tetto.

Gli infissi esterni in legno molto sottili e vetri quasi inesistenti in molti punti .

Gli infissi interni in legno molto sottile di scarsa qualità e di difficile apertura/chiusura.

L' impianto di riscaldamento assente ; presente solo un camino al piano rialzato , nel vano cucina.

L'impianto elettrico , sotto traccia di vecchia fattura, da rivedere completamente e mettere a norma .

Il tutto poco o niente funzionante e privo di manutenzione , pertanto per niente rispondente alla attuale normativa vigente in materia di impianti di civile abitazione.

### **PARTI COMUNI**

Il sottoscritto , pur avendo notato la presenza di altri vani di altri proprietari sotto strada Maggiore e quindi sotto i vani di cui all'esecuzione in oggetto , su informativa richiesta al presente Tenente dei Vigili Urbani , ha potuto rilevare che:

- non vi sono pertinenze, accessori e dotazioni condominiali;
- non esistono al momento quote millesimali ;
- non risultano al momento cause in corso con i vicini.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dalle indagini effettuate non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, ivi

compreso gli oneri condominiali assenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura presumibilmente su roccia e visibilmente in discreto stato.

Esposizione (buona): zona giorno lato Sud , servizi lato Nord.

Altezza interna utile : 2.70 mt per entrambi i piani.

Strutture verticali: muratura di pietrame, con intonaci in parte da ripristinare.

Solai: in travi in ferro , tavelloni e soletta in calcestruzzo , con intonaci sottoposti da ripristinare.

Copertura: a falde in legno, da rifare.

Manto di copertura: coppi antichi in cotto non coibentato, da ristrutturare.

Pareti interne ed esterne con intonaco da ripristinare in diversi punti.

Pavimentazione interna: in marmettoni di cemento , da rivedere in alcuni punti e da lucidare , al piano rialzato ed al rustico ( ovvero massetto di cemento quasi lisciato) al piano primo.

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte in legno, di rivedere in quanto molto esili e assolutamente da ristrutturare.

Scale: la rampa per il piano primo è rivestita un marmo mentre la piccola rampa per il sottotetto è al grezzo.

Impianti : elettrico (sottotraccia e non a norme da rifare completamente) ; idrico ( con tubi quasi esterni e fatiscenti , da rifare); termico ( è completamente assente, è presente solo un camino mal messo al piano rialzato ) , altri impianti quali quello di allarme, antenna centralizzata ecc. completamente assenti)

Terreno esclusivo: non vi sono il giardino o corti annesse al fabbricato.

Posto auto: assente

Soffitta fruibile poco più della metà , come da disegno planimetrico allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Disabitato e inagibile in quanto da ristrutturare al più presto, soprattutto perché il tetto è cadente e pericoloso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Acquisizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/07/1962 al 21/08/1967	[REDACTED]	Notaio Michele Verde di Sora	29/07/1962		
	[REDACTED]	Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria S. Maria Capua Vetere	10/08/1962	25656	23593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/08/1967 al 07/08/2008		<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Corsetti Antonini	21/08/1967	2026	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Santa Maria Capua Vetere	14/09/1967	28245	25404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/08/2008 al 08/11/2017		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Valerio Vanghetti di Ausonia FR	07/08/2008	12280	2928
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria R.I.	08/08/2008		12021
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notaio Valerio Vanghetti

Iscritto a Frosinone il 08/08/2008

Reg. gen. 17878 - Reg. part. 3304

Quota: 1/1

Importo: € 189.600,00

A favore di [REDACTED]

Contr [REDACTED]

Form [REDACTED] acquirente

Capitale: € 126.400,00

Percentuale interessi: 6,55 %

Rogante: Notaio Vanghetti Valerio

Data: 07/08/2008

N° repertorio: 12281

N° raccolta: 2929

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario

Iscritto a Tribunale Albano Laziale il 27/07/2009

Reg. gen. 18894 - Reg. part. 2424

Quota: 1/1

Importo: € 8.400,00

A fav [REDACTED]

Cont [REDACTED]

Form [REDACTED] a procedura

Capitale: € 4.400,00

Rogante: Pubblico Uff. Trib. Civile Albano Laziale

Data: 09/03/2009

N° repertorio: 240

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 28/01/2015

Reg. gen. 1414 - Reg. part. 1185

Quota: 1/1

A favo [REDACTED]

Contr [REDACTED]

Form [REDACTED] acquirente

### NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 28.11.2008 e s. m. i., l' immobile suddetto è compreso all' interno della delimitazione della zona "A" (Centro Storico) e ricade nell' ambito della zona D1 - Interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo .

Il tutto come riportato nei documenti comunali allegati alla presente.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle risultanze degli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta interessato da altri vincoli di natura storico-artistica, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.



### **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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale allegata ,che presumibilmente rispecchia il fabbricato realizzato sin dall'inizio.

Relativamente agli impianti : elettrico , idrico e igienico-sanitario , necessitano di rifacimento , e quindi necessitano di progetto esecutivo per dargli una valutazione corretta.

L'impianto di riscaldamento è completamente assente (esiste un semplice e fatiscente camino al P.T ) e pertanto vale lo stesso discorso degli altri impianti per una corretta valutazione.

Per quanto riguarda il certificato energetico dell'immobile / APE , questi è stato redatto dal sottoscritto ed allegato alla presente perizia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Inoltre il sottoscritto , pur avendo notato la presenza di altri vani di altri proprietari sotto strada Maggiore e quindi sotto i vani di cui al fabbricato oggetto di esecuzione, su informativa richiesta al presente Tenente dei Vigili Urbani , ha potuto rilevare che:

- non vi sono pertinenze, accessori e dotazioni condominiali;
- non esistono al momento quote millesimali ;
- non risultano al momento cause in corso con i vicini.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di



raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Strada Maggiore, snc, piano T-1  
L' immobile oggetto di esecuzione, distinto nel NCEU ,in Alvito FR, al F.23 ,pp. graffate 410 sub 2 e 411 sub 5 , è costituito da un appartamento ad uso abitativo, sito nel Comune di Alvito, Strada Maggiore snc, dislocato su due piani e costituito da 8 vani in totale , di cui 4 al piano Terra ( rialzato) su Strada Maggiore e 4 vani al piano primo sempre rispetto a Strada Maggiore . Una scala interna porta al primo piano ed una ulteriore piccola rampa porta al sottotetto . Al momento l'appartamento è in stato di abbandono e non è agibile . Nei pressi del bene trattato non vi è presenza né di parcheggi e né di servizi in generale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 410, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato F.23, p.411,sub.5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 110.197,25  
Per valutare correttamente l'immobile, il sottoscritto ha effettuato un'indagine per beni simili ed inoltre ha considerato l'ubicazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato in cui attualmente si trova, ed effettuando una stima sintetico-comparativa.  
Sulla base delle indagini, delle considerazioni e degli elementi a disposizione, si ritiene equo fissare un valore unitario di 775 €/mq per la valutazione dell'immobile , avendo anche tenuto conto di indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e da quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) in riferimento al primo semestre dell'anno 2017.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 01 - Appartamento Alvito (FR) - Strada Maggiore, snc, piano T-1	142,19 mq	775,00 €/mq	€ 110.197,25	100,00	€ 110.197,25
Valore di stima:					€ 110.197,25

Valore di stima: € 110.197,25

Deprezzamento del 52,00 %

**Valore finale di stima: € 52.894,68**

Per valutare correttamente l'immobile, il sottoscritto ha effettuato un'indagine per beni simili ed inoltre ha considerato l'ubicazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato in cui attualmente si trova, ed ha effettuato una stima sintetico-comparativa.

Sulla base delle indagini, delle considerazioni e degli elementi a disposizione, si ritiene equo fissare un valore unitario al mq. Ha infine tenuto conto di indagine di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e da quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) in riferimento al primo semestre dell'anno 2017, pertanto ha ritenuto congruo attribuire ai suddetti immobili le valutazioni riportate.

Materializzando i criteri suddetti, ha ritenuto congruo un valore unitario al mq di € 775 e considerando una superficie convenzionale di vendita complessiva di mq 142,19, si ottiene una valutazione dell'immobile complessiva di € 110.197,25, a cui applicando un deprezzamento del 52 % (al fine di rendere agibile l'immobile tramite una idonea ristrutturazione edilizia) si perviene ad un valore di stima di € 52.894,68

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.

Cassino, li 09/11/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marrocco Antonio Giuseppe

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 9 Altri allegati - A1 Causa Unicredit [redacted] Verbali di Sopralluogo ; A2 Causa Unicredit Poggetto Visure Ipotecarie; A3 causa unicredit [redacted] Planimetria Catastale; A5 [redacted] redit [redacted] Planimetria Immobile; A6 causa [redacted] o [redacted] ne Comunale; A7 [redacted] credit poggetto Rilievo Fotografico; A8 Ca [redacted] di [redacted] Atto Compravendita Notaio Vanghetti; A9 Causa Unicredit [redacted] Attestato di [redacted] ne energetica;

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - Strada Maggiore, snc, piano T-1  
L'immobile oggetto di esecuzione, distinto nel NCEU, in Alvito FR, al F.23, pp. graffate 410 sub 2 e 411 sub 5, è costituito da un appartamento ad uso abitativo, sito nel Comune di Alvito, Strada Maggiore snc, dislocato su due piani e costituito da 8 vani in totale, di cui 4 al piano Terra (rialzato) su Strada Maggiore e 4 vani al piano primo sempre rispetto a Strada Maggiore. Una scala interna porta al primo piano ed una ulteriore piccola rampa porta al sottotetto. Al momento l'appartamento è in stato di abbandono e non è agibile. Nei pressi del bene trattato non vi è presenza né di parcheggi e né di servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 410, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato F.23, p.411, sub.5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nelle previsioni Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 28.11.2008 e s. m. i., l'immobile suddetto è compreso all'interno della delimitazione della zona "A" (Centro Storico) e ricade nell'ambito della zona D1 - Interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo. Il tutto come riportato nei documenti comunali allegati alla presente.

**Prezzo base d'asta: € 52.894,68**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2015 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.894,68**

Bene N° 01 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Alvito (FR) - Strada Maggiore, snc, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 410, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato F.23, p.411,sub.5	<b>Superficie</b>	142,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in condizioni di totale abbandono, in particolar modo il piano primo che tra l'altro presentava per pavimentazione un lastricato di cemento liscio ed un sottotetto da cui si intravedeva un tetto fatiscente da rifare al più presto. L'unica pavimentazione presente era quella presente al piano rialzato ed in "marmettoni" da rivedere in alcuni punti e comunque da lucidare, per essere fruibile. Gli intonaci si mostravano da ristrutturare ed in particolare quelli dei soffitti in diversi punti con presenza di vecchie infiltrazioni d'acqua, in particolare quelli del piano sotto tetto. Gli infissi esterni in legno molto sottili e vetri quasi inesistenti in molti punti. Gli infissi interni in legno molto sottile di scarsa qualità e di difficile apertura/chiusura. L'impianto di riscaldamento assente; presente solo un camino al piano rialzato, nel vano cucina. L'impianto elettrico, sotto traccia di vecchia fattura, da rivedere completamente e mettere a norma. Il tutto poco o niente funzionante e privo di manutenzione, pertanto per niente rispondente alla attuale normativa vigente in materia di impianti di civile abitazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione, distinto nel NCEU, in Alvito FR, al F.23, pp. graffate 410 sub 2 e 411 sub 5, è costituito da un appartamento ad uso abitativo, sito nel Comune di Alvito, Strada Maggiore snc, dislocato su due piani e costituito da 8 vani in totale, di cui 4 al piano Terra (rialzato) su Strada Maggiore e 4 vani al piano primo sempre rispetto a Strada Maggiore. Una scala interna porta al primo piano ed una ulteriore piccola rampa porta al sottotetto. Al momento l'appartamento è in stato di abbandono e non è agibile. Nei pressi del bene trattato non vi è presenza né di parcheggi e né di servizi in generale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notaio Valerio Vanghetti

Iscritto a Frosinone il 08/08/2008

Reg. gen. 17878 - Reg. part. 3304

Quota: 1/1

Importo: € 189.600,00

A favo

Contr

Forma \_\_\_\_\_quirente

Capitale: € 126.400,00

Percentuale interessi: 6,55 %

Rogante: Notaio Vanghetti Valerio

Data: 07/08/2008

N° repertorio: 12281

N° raccolta: 2929

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Tribunale Albano Laziale il 27/07/2009

Reg. gen. 18894 - Reg. part. 2424

Quota: 1/1

Importo: € 8.400,00

A fav

Contr

Form \_\_\_\_\_procedura

Capitale: € 4.400,00

Rogante: Pubblico Uff. Trib. Civile Albano Laziale

Data: 09/03/2009

N° repertorio: 240

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 28/01/2015

Reg. gen. 1414 - Reg. part. 1185

Quota: 1/1

A favo

Contr

Form \_\_\_\_\_quirente