

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.000,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 29/05/2024, 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Porciano

## DESCRIZIONE

Immobile sito nel comune di Ferentino, in via Porciano snc, distinto in Catasto Urbano al foglio 82, particella 579.

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a triplice elevazione con un piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo (vedi foto da n. 1 a n. 5), con corte circostante di circa 870,00 mq tenuta a giardino per circa 722,00 mq (vedi foto da n. 5 a n. 10), e restante parte tenuta a cortile di circa 49,89 mq (vedi foto n. 11 e 12) scale esterne terrazzo e camminamenti, edificato nel 1982 con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, copertura a tetto mansardato in cls, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Porciano tramite un viale a fondo vegetale ricadente sulla particella 9 (vedi foto da n. 13 e 14). Il fabbricato è composto al piano seminterrato da una cantina di 50,51 mq (vedi foto n. 15 e 16) ed un portico di 5,16 mq (vedi foto n. 17), al piano terra rialzato da un ripostiglio di 1,43 mq (vedi foto n. 18), una cucina di 7,66 mq (vedi foto n. 19), un soggiorno di 25,27 mq (vedi foto n. 20, 21 e 22), un balcone coperto di 4,89 mq (vedi foto da n. 23), un disimpegno di 2,02 mq (vedi foto n. 24), una camera di 10,06 mq (vedi foto n. 25), un bagno di 2,66 mq (vedi foto n. 26) e terrazzo di 8,86 mq (vedi foto n. 27), al piano primo da un corridoio di 6,02 mq (vedi foto n. 28), una camera di 10,94 mq (vedi foto n. 29), una camera di 7,62 mq (vedi foto n. 30), una camera di 8,98 mq (vedi foto n. 31), una camera di 9,32 mq (vedi foto n. 32) ed un bagno di 2,61 mq (vedi foto n.33). L'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, locale cantina privo di rifiniture interne con pavimento in battuto di cemento, finestre in legno con grata metallica e serranda basculante in lamiera e impianto elettrico ed idrico fuori traccia, camere dei restanti piani terra rialzato e primo con pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno con persiane ad anta, infissi interni in legno, pavimenti delle camere in ceramica, scale in travertino, impianto elettrico, idrico e fognario sottotraccia, pavimentazione del cortile in ceramica, area esterna tenuta a giardino, cortile, scale e camminamenti. La corte esterna risulta essere sul parzialmente recintata, solo il lato a confine con la particella 226 (prop. della stessa ditta ma non oggetto di pignoramento immobiliare) risulta priva di delimitazione. Sul vertice sud ovest della detta particella 226 (non oggetto di pignoramento) vi è collocato il serbatoio per lo stoccaggio del GPL che rifornisce l'abitazione particella 579.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Porciano

### 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'unità immobiliare p.lla 579 confina ad nord con la strada pubblica, ad ovest con la p.lla 225, a sud con la p.lla 226 e ad est con la p.lla 9.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	50,51 mq	66,01 mq	0,50	33,01 mq	2,76 m	Semonterrato
Portico	5,16 mq	5,31 mq	0,25	1,33 mq	2,78 m	Seminterrato
Abitazione	48,46 mq	67,15 mq	1	67,15 mq	2,71 m	Terra Rialzato
Terrazzo	8,86 mq	8,86 mq	0,25	2,21 mq	0,00 m	Terra Rialzato
Cortile	49,82 mq	49,82 mq	0,15	7,47 mq	0,00 m	Terra
Balcone Coperto	4,89 mq	5,92 mq	0,30	1,78 mq	4,09 m	Terra Rialzato

Scale esterne e camminamenti	16,29 mq	16,29 mq	0,18	2,93 mq	0,00 m	Terra
Giardino	722,00 mq	722,00 mq	0,10	72,20 mq	0,00 m	Terra
Abitazione mansardata	45,49 mq	66,77 mq	0,75	50,08 mq	2,48 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>238,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>238,16 mq</b>		

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
	82	579			A7	6	9	159 mq	836,66 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dello studio degli atti nonché dell'accesso sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto accertare la difformità della tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi nonché l'errata indicazione dei piani del fabbricato che si sviluppa sui piani seminterrato terra rialzato e primo anziché terra primo e secondo. Tali difformità con la planimetria catastale attuale sono dovute al piano seminterrato dall'omessa restituzione grafica del portico, al piano terra rialzato dall'omessa restituzione grafica della scala esterna con terrazzo lato ingresso, della scala esterna con cortile lato est, del tramezzo divisorio tra il ripostiglio e la cucina e la diversa posizione della scala esterna sul balcone coperto ed al piano primo dall'omessa restituzione grafica di un tramezzo di una camera.

L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese all'aggiornamento della planimetria catastale. Per il detto aggiornamento della planimetria catastale il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 600,00.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La corte esterna risulta essere sul parzialmente recintata, solo il lato a confine con la particella 226 (prop. della stessa ditta ma non oggetto di pignoramento immobiliare) risulta priva di delimitazione. Sul vertice sud ovest

della detta particella 226 (non oggetto di pignoramento) vi è collocato il serbatoio per lo stoccaggio del GPL che rifornisce l'abitazione particella 579.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1962 al 10/06/1973	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Pelloni	11/04/1962	8782	6724
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/06/1973	**** Omissis ****	affrancazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Mauro Mare'	10/06/1973			18143	2121
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 10/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 25/03/2024

Reg. gen. 5442 - Reg. part. 4163

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 effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, per immobile sito in via Porciano e attualmente distinto in Catasto Urbano al foglio 82, p.lla 579 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 357 del 04/07/1995 (vedi documentazione allegata).

### **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.

Il sottoscritto CTU, in fase di accesso sopralluogo ha potuto accertare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nel progetto relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 357/95, difformità evidenziate in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente. Le dette difformità accertate dal sottoscritto CTU consistono:

- al piano seminterrato nell'avvenuta edificazione di un muro di sostegno in muratura sul lato ovest (vedi foto n. 5);
- al piano terra rialzato nell'avvenuta edificazione di una scala esterna con terrazzo lato ovest (vedi foto n. 27), di una scala esterna lato est, con cortile (vedi foto n. 4, 11 e 12) con modifica della scala esterna di collegamento con il balcone coperto;
- al piano primo nell'avvenuta modifica di un piccolo tramezzo.

Tali difformità potranno essere sanate una pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria). Per la detta pratica

edilizia in sanatoria il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 1.000,00 per sanzione amministrativa ed €4.400,00 per spese tecniche;

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Porciano  
- Immobile sito nel comune di Ferentino, in via Porciano snc, distinto in Catasto Urbano al foglio 82, particella 579. Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a triplice elevazione con un piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo (vedi foto da n. 1 a n. 5), con corte circostante di circa 870,00 mq tenuta a giardino per circa 722,00 mq (vedi foto da n. 5 a n. 10), e restante parte tenuta a cortile di circa 49,89 mq (vedi foto n. 11 e 12) scale esterne terrazzo e camminamenti, edificato nel 1982 con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, copertura a tetto mansardato in cls, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Porciano tramite un viale a fondo vegetale ricadente sulla particella 9 (vedi foto da n. 13 e 14). Il fabbricato è composto al piano seminterrato da una cantina di 50,51 mq (vedi foto n. 15 e 16) ed un portico di 5,16 mq (vedi foto n. 17), al piano terra rialzato da un ripostiglio di 1,43 mq (vedi foto n. 18), una cucina di 7,66 mq (vedi foto n. 19), un soggiorno di 25,27 mq (vedi foto n. 20, 21 e 22), un balcone coperto di 4,89 mq (vedi foto da n. 23), un disimpegno di 2,02 mq (vedi foto n. 24), una camera di 10,06 mq (vedi foto n. 25), un bagno di 2,66 mq (vedi foto n. 26) e terrazzo di 8,86 mq (vedi foto n. 27), al piano primo da un corridoio di 6,02 mq (vedi foto n. 28), una camera di 10,94 mq (vedi foto n. 29), una camera di 7,62 mq (vedi foto n. 30), una camera di 8,98 mq (vedi foto n. 31), una camera di 9,32 mq (vedi foto n. 32) ed un bagno di 2,61 mq (vedi foto n.33). L'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, locale cantina privo di rifiniture interne con pavimento in battuto di cemento, finestre in legno con grata metallica e serranda basculante in lamiera e impianto elettrico ed idrico fuori traccia, camere dei restanti piani terra rialzato e primo con pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno con persiane ad anta, infissi interni in

legno, pavimenti delle camere in ceramica, scale in travertino, impianto elettrico, idrico e fognario sottotraccia, pavimentazione del cortile in ceramica, area esterna tenuta a giardino, cortile, scale e camminamenti. La corte esterna risulta essere sul parzialmente recintata, solo il lato a confine con la particella 226 (prop. della stessa ditta ma non oggetto di pignoramento immobiliare) risulta priva di delimitazione. Sul vertice sud ovest della detta particella 226 (non oggetto di pignoramento) vi è collocato il serbatoio per lo stoccaggio del GPL che rifornisce l'abitazione particella 579.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 579, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 128.000,00

Superficie commerciale totale = 238,16 mq

Valore di mercato OMI = min. € 550,00 – max € 790,00

Coefficiente di vetustà di edifici anno 1982 = 0,715

Valutazione Intera piena proprietà.

(Mq 238,16 a € 750,00/mq) x 0,715 = € 127.713,30 che si arrotonda a € 128.000,00

A detrarre:

- Spese per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 600,00

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) = € 4.400,00;

- Sanzione amministrativa per pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) = € 1.000,00;

Valutazione Intera piena proprietà = € 128.000,00 - € 600,00 - € 4.400,00 - € 1.000,00 = € 122.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ferentino (FR) - Via Porciano	238,16 mq	750,00 €/mq	€ 178.620,00	100,00%	€ 128.000,00
Valore di stima:					€ 128.000,00

Valore di stima: € 128.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per l'aggiornamento della planimetria catastale	600,00	€
Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria)	4400,00	€
Sanzione amministrativa per pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria)	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 122.000,00**

Superficie commerciale totale = 238,16 mq

Valore di mercato OMI = min. € 550,00 – max € 790,00

Coefficiente di vetustà di edifici anno 1982 = 0,715

Valutazione Intera piena proprietà.

(Mq 238,16 a € 750,00/mq) x 0,715 = € 127.713,30 che si arrotonda a € 128.000,00

A detrarre:

- Spese per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 600,00

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) = € 4.400,00;

- Sanzione amministrativa per pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) = € 1.000,00;

Valutazione Intera piena proprietà = € 128.000,00 - € 600,00 - € 4.400,00 - € 1.000,00 = € 122.000,00

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 10/07/2024

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Verbale redatto in sede di 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 - Planimetria dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 357 del 04/07/1995 con relativo elaborato grafico di progetto
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Pelloni del 11-04-1962 rep 8762
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Marè del 11-06-1973 rep 18143
- ✓ Visure e schede catastali - Visura ipotecaria

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ferentino (FR) - Via Porciano  
- Immobile sito nel comune di Ferentino, in via Porciano snc, distinto in Catasto Urbano al foglio 82, particella 579. Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a triplice elevazione con un piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo (vedi foto da n. 1 a n. 5), con corte circostante di circa 870,00 mq tenuta a giardino per circa 722,00 mq (vedi foto da n. 5 a n. 10), e restante parte tenuta a cortile di circa 49,89 mq (vedi foto n. 11 e 12) scale esterne terrazzo e camminamenti, edificato nel 1982 con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, copertura a tetto mansardato in cls, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Porciano tramite un viale a fondo vegetale ricadente sulla particella 9 (vedi foto da n. 13 e 14). Il fabbricato è composto al piano seminterrato da una cantina di 50,51 mq (vedi foto n. 15 e 16) ed un portico di 5,16 mq (vedi foto n. 17), al piano terra rialzato da un ripostiglio di 1,43 mq (vedi foto n. 18), una cucina di 7,66 mq (vedi foto n. 19), un soggiorno di 25,27 mq (vedi foto n. 20, 21 e 22), un balcone coperto di 4,89 mq (vedi foto da n. 23), un disimpegno di 2,02 mq (vedi foto n. 24), una camera di 10,06 mq (vedi foto n. 25), un bagno di 2,66 mq (vedi foto n. 26) e terrazzo di 8,86 mq (vedi foto n. 27), al piano primo da un corridoio di 6,02 mq (vedi foto n. 28), una camera di 10,94 mq (vedi foto n. 29), una camera di 7,62 mq (vedi foto n. 30), una camera di 8,98 mq (vedi foto n. 31), una camera di 9,32 mq (vedi foto n. 32) ed un bagno di 2,61 mq (vedi foto n.33). L'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, locale cantina privo di rifiniture interne con pavimento in battuto di cemento, finestre in legno con grata metallica e serranda basculante in lamiera e impianto elettrico ed idrico fuori traccia, camere dei restanti piani terra rialzato e primo con pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno con persiane ad anta, infissi interni in legno, pavimenti delle camere in ceramica, scale in travertino, impianto elettrico, idrico e fognario sottotraccia, pavimentazione del cortile in ceramica, area esterna tenuta a giardino, cortile, scale e camminamenti. La corte esterna risulta essere sul parzialmente recintata, solo il lato a confine con la particella 226 (prop. della stessa ditta ma non oggetto di pignoramento immobiliare) risulta priva di delimitazione. Sul vertice sud ovest della detta particella 226 (non oggetto di pignoramento) vi è collocato il serbatoio per lo stoccaggio del GPL che rifornisce l'abitazione particella 579. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 579, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 122.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ferentino (FR) - Via Porciano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 579, Categoria A7	<b>Superficie</b>	238,16 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>- Immobile sito nel comune di Ferentino, in via Porciano snc, distinto in Catasto Urbano al foglio 82, particella 579. Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a triplice elevazione con un piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo (vedi foto da n. 1 a n. 5), con corte circostante di circa 870,00 mq tenuta a giardino per circa 722,00 mq (vedi foto da n. 5 a n. 10), e restante parte tenuta a cortile di circa 49,89 mq (vedi foto n. 11 e 12) scale esterne terrazzo e camminamenti, edificato nel 1982 con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, copertura a tetto mansardato in cls, con sovrastante manto di tegole. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Porciano tramite un viale a fondo vegetale ricadente sulla particella 9 (vedi foto da n. 13 e 14). Il fabbricato è composto al piano seminterrato da una cantina di 50,51 mq (vedi foto n. 15 e 16) ed un portico di 5,16 mq (vedi foto n. 17), al piano terra rialzato da un ripostiglio di 1,43 mq (vedi foto n. 18), una cucina di 7,66 mq (vedi foto n. 19), un soggiorno di 25,27 mq (vedi foto n. 20, 21 e 22), un balcone coperto di 4,89 mq (vedi foto da n. 23), un disimpegno di 2,02 mq (vedi foto n. 24), una camera di 10,06 mq (vedi foto n. 25), un bagno di 2,66 mq (vedi foto n. 26) e terrazzo di 8,86 mq (vedi foto n. 27), al piano primo da un corridoio di 6,02 mq (vedi foto n. 28), una camera di 10,94 mq (vedi foto n. 29), una camera di 7,62 mq (vedi foto n. 30), una camera di 8,98 mq (vedi foto n. 31), una camera di 9,32 mq (vedi foto n. 32) ed un bagno di 2,61 mq (vedi foto n.33). L'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, locale cantina privo di rifiniture interne con pavimento in battuto di cemento, finestre in legno con grata metallica e serranda basculante in lamiera e impianto elettrico ed idrico fuori traccia, camere dei restanti piani terra rialzato e primo con pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno con persiane ad anta, infissi interni in legno, pavimenti delle camere in ceramica, scale in travertino, impianto elettrico, idrico e fognario sottotraccia, pavimentazione del cortile in ceramica, area esterna tenuta a giardino, cortile, scale e camminamenti. La corte esterna risulta essere sul parzialmente recintata, solo il lato a confine con la particella 226 (prop. della stessa ditta ma non oggetto di pignoramento immobiliare) risulta priva di delimitazione. Sul vertice sud ovest della detta particella 226 (non oggetto di pignoramento) vi è collocato il serbatoio per lo stoccaggio del GPL che rifornisce l'abitazione particella 579.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 25/03/2024

Reg. gen. 5442 - Reg. part. 4163

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura