TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Emilia Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.900,00 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

INCARICO

In data 03/10/2024, il sottoscritto Geom. D'Emilia Fabrizio, con studio in VIA CLEMENTE HOFFBAUER N. 12 - 03100 - Frosinone (FR), email fabriziodemilia@alice.it, PEC fabrizio.demilia@geopec.it, Tel. 3392699666, 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 Torrice (FR) - VIA ASPROMONTE N. 54, piano 1°

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento a destinazione abitativa che si trova al Piano Primo (p. 1°) di un più ampio fabbricato residenziale in condominio con accesso dal civico N° 54 di Via Aspromonte.
Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed uno entro terra , pareti intonacate e tinteggiate di colore senape, infissi in pvc con persiane , copertura a due falde con teste padiglione con tegole in laterizio ed il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.
L'epoca di edificazione è remota ovvero in data antecedente al 1° settembre 1967 , è ubicato nella parte terminale di Via Aspromonte nella quale sul fronte strada vi è il portone d'ingresso pedonale comune.
La zona dove è ubicato il fabbricato è nella parte alta della città ovvero nel centro storico a ridosso del Palazzo Comunale e contiguo alla Chiesa/ Abbazia di San Lorenzo.

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.

L'accesso sopralluogo presso l'unità immobiliare de quo sita in comune di TORRICE (FR) alla Via Aspromonte n. 54 , previa comunicazione del sottoscritto esperto Stimatore geom. FABRIZIO D'EMILIA a mezzo lettera Raccomandata A/R del 09.10.2024 N° 200087451583 e PEC del 09.10.2024, è iniziato in data 21.10.2024 e portato a termine il giorno 25.10.2024 alla presenza della Parte Debitrice Esecutata e del nominato Custode Avv.to ANTONELLO LUCCHESE .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torrice (FR) - VIA ASPROMONTE N. 54, piano 1°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

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'appartamento ad uso civile abitazione confina con Via Aspromonte, Vano scala comune, Appartamento Sub 23 , Chiesa/Abbazia di San Lorenzo, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,25 mq	85,70 mq	1	85,70 mq	2,87 m	1°
Balcone scoperto	4,35 mq	4,35 mq	0,30	1,30 mq	0,00 m	1°
			Totale superficie convenzionale:	**87,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**87,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale appartamento a destinazione abitativa è ubicato al piano primo , ha accesso dal civico n. 54 di Via Aspromonte ed è servito da androne e vano scala comune dove nel pianerottolo di arrivo al piano vi è un altro appartamento (Sub 23) in proprietà di terzi.
Accedendo all'interno dell'appartamento tramite porta di ingresso di tipologia leggera (non blindata), vi è la sala/soggiorno con angolo cottura , mentre di fronte si accede alla zona notte e servizi tramite un corridoio sul quale prospettano tuti i vani porte.
L'appartamento de quo ,in definitiva , è dotato di una sala/soggiorno con angolo cottura , due stanze , un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

corridoio, un bagno ed un balcone che prospetta su via Aspromonte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **16/07/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 353, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 VANI Rendita € 56,81 Piano 1°
Dal **17/07/2000** al **21/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 353, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale 45,00 mq Rendita € 56,81 Piano 1°
Dal **21/11/2024** al **22/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 353, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale 92 mq Rendita € 56,81 Piano 1°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	353	4		A4	3	2,5 VANI	92 mq	56,81 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

Tale corrispondenza catastale SUSSITE a seguito di presentazione da parte del sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone (Catasto) della DENUNCIA DI VARIAZIONE N.C.E.U. - DOCFA per Planimetria Mancante e precisamente : Denuncia N° FR0135172 del 21.11.2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

Alla presente si allega , pertanto , la PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE ALLO STATO DEI LUOGHI.

PRECISAZIONI

A seguito di richiesta presso Agenzia del Territorio si è constatata la mancanza della Planimetria Catastale e pertanto è stato necessario redigere una Denuncia di Variazione per l'inserimento della stessa.

PATTI

L'appartamento risulta nella disponibilità della Parte Debitrice Esecutata.

STATO CONSERVATIVO

All'esito dell'esperito sopralluogo, posso riferire che :
- Il fabbricato residenziale in condominio dove si trova ubicato l'appartamento oggetto della presente relazione è di Tipologia edilizia " SIGNORILE " e si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione a seguito di una recente manutenzione straordinaria dell'esterno e degli infissi;
- L'appartamento , di Tipologia edilizia " MEDIO " , anche se i materiali impiegati e le rifiniture sono di ordinaria qualità e sicuramente per la maggior parte i medesimi dell'epoca dell'edificazione del fabbricato, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione .

PARTI COMUNI

L'appartamento de quo ubicato al piano 1° fa parte di un fabbricato residenziale in condominio avente ingresso, androne e vano scala comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza della presenza di servitù, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed uno entro terra , struttura portante in muratura, pareti intonacate e tinteggiate di colore senape, infissi in PVC con persiane, copertura a due falde con teste padiglione e tegole in laterizio, portone d'ingresso in ferro, androne e vano scala con pavimentazione di marmette di cemento ; ed il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.
L'epoca di edificazione è remota ovvero in data antecedente al 1° settembre 1967.
Mentre l'appartamento de quo che è dotato di una sala/soggiorno con angolo cottura , due stanze , un corridoio, un bagno ed un balcone che prospetta su via Aspromonte, si presenta con pavimenti in marmettoni di graniglia di marmo ad esclusione del bagno e del balcone in ceramica e gres , i rivestimenti parietali dell'angolo cottura e del bagno in maioliche smaltate, gli intonaci alle pareti del tipo civile tinteggiati , gli infissi esterni in PVC con doppi vetri e persiane, porte interne (alcune delle quali dotate di vetrature) in legno , gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

impianti tecnologici interni quali elettrico ed idraulico del tipo sottotraccia , riscaldamento a gas (non funzionante) ed acqua calda di tipo autonomo.
In generale l'appartamento de quo , che si può definire di di Tipologia edilizia " MEDIO " , anche se i materiali impiegati e le rifiniture sono di ordinaria qualità e sicuramente per la maggior parte i medesimi dell'epoca dell'edificazione del fabbricato, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dalla PARTE DEBITRICE ESECUTATA nella qualità di proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 17/07/2000 al 06/11/2024</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO BARTOLOMUCCI FRANCO</td><td>17/07/2000</td><td>271073</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CC.RR.II. DI FROSINONE</td><td>24/07/2000</td><td></td><td>8481</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
  Iscritto a FROSINONE il 10/09/2005
  Reg. gen. 0 - Reg. part. 4463
  Quota: 1/1
  Importo: € 97.500,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 65.000,00
  Rogante: NOTATIO SERASCHI P.
  Data: 09/09/2005
  N° repertorio: 38093
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
  Iscritto a FROSINONE il 12/07/2006
  Reg. gen. 0 - Reg. part. 3552
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: NOTAIO SERASCHI P.
  Data: 11/07/2006
  N° repertorio: 40668
  N° raccolta: 10045

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**
  Trascritto a FROSINONE il 11/06/2024
  Reg. gen. 10802 - Reg. part. 8775
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** 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 _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte l'appartamento de quo ad uso civile abitazione ricade nel CENTRO STORICO del Comune di TORRICE (FR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato di remota edificazione realizzato in data antecedente al 1° Settembre 1967 per il quale non risultava in atti presso il Catasto nessuna planimetria storica.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In considerazione che l'appartamento de quo fa parte di un palazzo residenziale in condominio sicuramente ci saranno in essere delle spese per le parti comuni.
Alla data del sopralluogo , anche a seguito di informazioni richieste in loco ed anche all'interessato, non si è venuto a conoscenza della presenza di un Amministratore di Condominio.

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Si è proceduto alla formazione di UN UNICO LOTTO.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torrice (FR) - VIA ASPROMONTE N. 54, piano 1°
  Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento a destinazione abitativa che si trova al Piano Primo (p. 1°) di un più ampio fabbricato residenziale in condominio con accesso dal civico N° 54 di Via Aspromonte. Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed uno entro terra , pareti intonacate e tinteggiate di colore senape, infissi in pvc con persiane , copertura a due falde con teste padiglione con tegole in laterizio ed il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione. L'epoca di edificazione è remota ovvero in data antecedente al 1° settembre 1967 , è ubicato nella parte terminale di Via Aspromonte nella quale sul fronte strada vi è il portone d'ingresso pedonale comune. La zona dove è ubicato il fabbricato è nella parte alta della città ovvero nel centro storico a ridosso del Palazzo Comunale e contiguo alla Chiesa/ Abbazia di San Lorenzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 353, Sub. 4, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 60.900,00
  La determinazione del più probabile valore di mercato del bene di che trattasi all'attualità, verrà eseguita con il Metodo di stima della Comparazione Diretta fondato su prezzi di mercato desunti per via " indiretta " attraverso la consultazione dei valori pubblicati dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e del Borsino Immobiliare - opportunamente - adattati all'immobile oggetto di stima ed in considerazione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche che dall'andamento del mercato immobiliare residenziale.
  L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " CENTRALE " del Comune di TORRICE , dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Medio\Usato , riferiti al 1° semestre 2024 , oscillano da un minimo di €\mq 470,00 ad un massimo di €\mq 788,00 . Da ciò ed anche per l'attuale congiuntura del mercato immobiliare che mostra un trend negativo a causa dell'elevata flessione sia a livello locale che nazionale del numero di compravendite in tutti i settori per le attuali condizioni di crisi dell'economia , dal contenimento della domanda interna e soprattutto dalle difficoltà ad accedere al credito, ritendo equo adottare - invece - per l'APPARTAMENTO de quo - in considerazione della vista e panoramicità , dell'ubicazione , dello stato di manutenzione del fabbricato e per la presenza di un balcone (l'unico) , un prezzo unitario di mercato pari a €uro\mq 700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torrice (FR) - VIA ASPROMONTE N. 54, piano 1°	87,00 mq	700,00 €/mq	€ 60.900,00	100,00%	€ 60.900,00
				Valore di stima:	€ 60.900,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

Valore di stima: € 60.900,00

Valore finale di stima: **€ 60.900,00**

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene di che trattasi all'attualità, verrà eseguita con il Metodo di stima della Comparazione Diretta fondato su prezzi di mercato desunti per via " indiretta " attraverso la consultazione dei valori pubblicati dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e del Borsino Immobiliare - opportunamente - adattati all'immobile oggetto di stima ed in considerazione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche che dall'andamento del mercato immobiliare residenziale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito della PLANIMETRIA CATASTALE MANCANTE presso l'Agenzie del Territorio di Frosinone (CATASTO) è stata dal sottoscritto redatta e presentata presso il Catasto una Denuncia di Variazione NCEU con la Procedura DO.CFA per l'inserimento della PLANIMETRIA CATASTALE - Denuncia di Variazione N° FR0135172 del 21.11.2024.

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 11/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Emilia Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVOCAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO DELL'ESPERTO (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - FOGLIO 19 P.LLA 353 - TORRICE (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA NCEU - Fg. MU p.lla 353 Sub 4 (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE- DOCFA (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 22/11/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

- ✓ N° 7 Atto di provenienza - PROVENIENZA (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - VALORI IMMOBILIARI IMMOBILI (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 9 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOCATASTALE (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - INVIO ELABORATO PERITALE CON ALLEGATI (Aggiornamento al 11/01/2025)

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torrice (FR) - VIA ASPROMONTE N. 54, piano 1°
  Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento a destinazione abitativa che si trova al Piano Primo (p. 1°) di un più ampio fabbricato residenziale in condominio con accesso dal civico N° 54 di Via Aspromonte. Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed uno entro terra , pareti intonacate e tinteggiate di colore senape, infissi in pvc con persiane , copertura a due falde con teste padiglione con tegole in laterizio ed il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione. L'epoca di edificazione è remota ovvero in data antecedente al 1° settembre 1967 , è ubicato nella parte terminale di Via Aspromonte nella quale sul fronte strada vi è il portone d'ingresso pedonale comune. La zona dove è ubicato il fabbricato è nella parte alta della città ovvero nel centro storico a ridosso del Palazzo Comunale e contiguo alla Chiesa/ Abbazia di San Lorenzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 353, Sub. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte l'appartamento de quo ad uso civile abitazione ricade nel CENTRO STORICO del Comune di TORRICE (FR).

Prezzo base d'asta: **€ 60.900,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torrice (FR) - VIA ASPROMONTE N. 54, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 353, Sub. 4, Categoria A4	**Superficie**	87,00 mq
Stato conservativo:	All'esito dell'esperito sopralluogo, posso riferire che : - Il fabbricato residenziale in condominio dove si trova ubicato l'appartamento oggetto della presente relazione è di Tipologia edilizia " SIGNORILE " e si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione a seguito di una recente manutenzione straordinaria dell'esterno e degli infissi; - L'appartamento , di Tipologia edilizia " MEDIO " , anche se i materiali impiegati e le rifiniture sono di ordinaria qualità e sicuramente per la maggior parte i medesimi dell'epoca dell'edificazione del fabbricato, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione .		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento a destinazione abitativa che si trova al Piano Primo (p. 1°) di un più ampio fabbricato residenziale in condominio con accesso dal civico N° 54 di Via Aspromonte. Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed uno entro terra , pareti intonacate e tinteggiate di colore senape, infissi in pvc con persiane , copertura a due falde con teste padiglione con tegole in laterizio ed il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione. L'epoca di edificazione è remota ovvero in data antecedente al 1° settembre 1967 , è ubicato nella parte terminale di Via Aspromonte nella quale sul fronte strada vi è il portone d'ingresso pedonale comune. La zona dove è ubicato il fabbricato è nella parte alta della città ovvero nel centro storico a ridosso del Palazzo Comunale e contiguo alla Chiesa/ Abbazia di San Lorenzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dalla PARTE DEBITRICE ESECUTATA nella qualità di proprietario.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
  Iscritto a FROSINONE il 10/09/2005
  Reg. gen. 0 - Reg. part. 4463
  Quota: 1/1
  Importo: € 97.500,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 65.000,00
  Rogante: NOTATIO SERASCHI P.
  Data: 09/09/2005
  N° repertorio: 38093
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
  Iscritto a FROSINONE il 12/07/2006
  Reg. gen. 0 - Reg. part. 3552
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: NOTAIO SERASCHI P.
  Data: 11/07/2006
  N° repertorio: 40668
  N° raccolta: 10045

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**
  Trascritto a FROSINONE il 11/06/2024
  Reg. gen. 10802 - Reg. part. 8775
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'EMILIA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5381c66b6c5db22ec072ec8e642515