

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Paglia Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



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	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
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.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Paglia Antonio, con studio in Via Berna, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.antoniopaglia@gmail.com, PEC antonio.paglia@legalmail.it, Tel. 333 9162630 - 0775 876864, Fax 0775 874864, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2022 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 Giuliano di Roma (FR) - Porta Solferino, 54, piano 2 (Coord. Geografiche: N: 41°32'19" E: 13°16'49")

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano secondo di un più ampio fabbricato, ad uso civile abitazione. L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio MU mappale 356 sub 4 con la categoria A/5 di classe 4 della consistenza di vani 3.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura con copertura a falde. Il collegamento tra il piano terra e secondo avviene per mezzo di una scala interna in comune alle altre unità immobiliari.

L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di Giuliano di Roma.

Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione.

Risulta essere così composto:

PIANO SECONDO:

- 1) camera 1: 18,98 mq;
- 2) camera 2: 13,22 mq
- 3) bagno : 2,06 mq
- 4) cucina : 2,90 mq
- 5) disimpegno: 7,25 mq

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/05/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Alessia Oddi

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giuliano di Roma (FR) - Porta Solferino, 54, piano 2

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: con la particella n. 359;

Sud: con la particella n. 353;

Est: con la strada pubblica;

Ovest: con la particella n.353 sub 5;



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	44,41 mq	55,74 mq	1	55,74 mq	3,10 m	2
Totale superficie convenzionale:				55,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,74 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 02/10/1970 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 353, Sub. 4 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 0,09 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 05/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 353, Sub. 4 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 0,15 Piano 2
Dal 05/02/2001 al 04/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 353, Sub. 4 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 0,15 Piano 2
Dal 04/01/2004 al 12/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 353, Sub. 4 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 0,15 Piano 2
Dal 12/06/2007 al 29/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 353, Sub. 4 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 0,15 Piano 2
Dal 29/04/2013 al 09/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 353, Sub. 4 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 154,94 Piano 2
Dal 09/01/2015 al 19/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 353, Sub. 4 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 154,94 Piano 2

La data del 19.09.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) indica la data in cui lo scrivente ha effettuato l'ultimo accertamento di visura catastale.

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		A5	4	3	64 mq	154,94 €	2	
--	----	-----	---	--	----	---	---	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato e privo di arredi

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento non si trova in un buono stato conservativo e necessita di manutenzione. In particolare nell'ambiente posto a nord (individuato nella planimetria con la camera 1) vi è un'infiltrazione di acqua proveniente dal soprastante appartamento. E' stato effettuato un apposito sopralluogo (in data 08.09.2023), nel soprastante appartamento, per verificare le cause dell'infiltrazione. Il proprietario si è dichiarato immediatamente disponibile ad eliminare le cause dell'infiltrazione. L'unità immobiliare è priva dell'impianto di riscaldamento con l'ausilio di caldaia. E' presente un camino nel vano limitrofo all'ingresso (identificato come camera 2). La pavimentazione ed il rivestimento del bagno e della cucina è in ceramica ad eccezione della camera 2 dove il mattonato è in cotto. La porta d'ingresso e le finestre sono in alluminio mentre le persiane sono in legno. Le porte interne sono in legno massello. Il tutto si evince meglio dall'elaborato fotografico allegato alla presente.

PARTI COMUNI

L'appartamento ha la scala in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato contraddistinto in catasto al foglio MU particella n. 353. L'accesso al vano scala avviene da un cortile in comune ad altri immobili. Detto cortile confina direttamente con la strada pubblica denominata Via Porta Solferino.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dei luoghi non si sono riscontrati gravami esistenti sul bene pignorato ad eccezione della presenza di tubature di adduzione e di scarico provenienti dal soprastante piano.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in muratura con copertura a tetto del tipo a falde. La tramezzatura è in laterizio e provvisto di intonaco del tipo civile. La pavimentazione è tutta in ceramica ad eccezione della camera 2 dove vi è il cotto. L'appartamento è ubicato in Via Porta Solferino n. 54 del Comune di Giuliano di Roma (FR). La porta d'ingresso e le finestre sono in alluminio mentre le persiane e le porte interne sono in legno. Si ha la presenza di infiltrazione in una camera dovuta alla vetustà del soprastante balcone. L'impianto elettrico non è a norma. Il riscaldamento avviene per mezzo di un solo camino posto nella camera 2. E' provvisto di impianto idrico ed elettrico (non a norma). Le rifiniture sono modeste.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/09/1970 al 05/02/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D. Seraschi	02/09/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	02/10/1970	7688	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 04/01/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Polci Alessandra			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	19/08/2004	23023	13646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Agenzia delle Entrate di Frosinone	15/04/2004	16	703
Dal 04/01/2004 al 12/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di CARIZZI Angelo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	23/09/2004	27867	17525
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate di Frosinone	22/06/2004	34	705		
Dal 12/06/2007 al 01/03/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius Polci Alessandra)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Raponi	12/06/2007	41483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	01/03/2013	4590	3221
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/06/2007 al 01/03/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredita' (de cuius Carizzi Angelo)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Raponi	12/06/2007	41483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	01/03/2013	4591	3222
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/06/2007 al 21/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Raponi	12/06/2007	41483	17503
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	13/06/2007	17829	10071
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	13/06/2007	3243	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 21.09.2023 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le ultime visure ipotecarie.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 13/06/2007
Reg. gen. 17830 - Reg. part. 5257
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da titolo
Iscritto a Frosinone il 16/02/2010
Reg. gen. 2809 - Reg. part. 530
Quota: 1/1
Importo: € 65.153,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.576,64
Data: 16/02/2010
N° repertorio: 2809
N° raccolta: 530



Annotazioni a trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 13/02/2012
Reg. gen. 3226 - Reg. part. 2804
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/04/2022
Reg. gen. 7627 - Reg. part. 6266
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli riportate nella sovrastante tabella, da quanto assunto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli importi attualmente dovuti risultano essere i seguenti:

- 1) Per la cancellazione dell'Ipoteca occorre la somma di € 35,00;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare trascritto occorre la somma di € 294,00.

Le note di iscrizione e trascrizione sopra riportate sono meglio specificate nell'allegato: Visure Ipotecarie

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 01/01/1967. E' ubicato al centro del centro storico del comune di Giuliano di Roma.

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.

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

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giuliano di Roma (FR) - Porta Solferino, 54, piano 2
 Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano secondo di un più ampio fabbricato, ad uso civile abitazione. L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio MU mappale 356 sub 4 con la categoria A/5 di classe 4 della consistenza di vani 3. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura con copertura a falde. Il collegamento tra il piano terra e secondo avviene per mezzo di una scala interna in comune alle altre unità immobiliari. L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di Giuliano di Roma. Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione. Risulta essere così composto: PIANO SECONDO: 1) camera 1: 18,98 mq; 2) camera 2: 13,22 mq 3) bagno : 2,06 mq 4) cucina : 2,90 mq 5) disimpegno: 7,25 mq
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 353, Sub. 4, Categoria A5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 31.493,10
 Per quanto concerne il valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto oltre ai prezzi medi



indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, anche da riscontri di mercato noti al sottoscritto per immobili simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati a civile abitazione, con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 450,00 €/mq ad un massimo di 680,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio (vedi Allegato n. 9). Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (440,00 + 690)/2 = € 565,00/mq$. Tenendo conto delle modeste finiture dell'edificio e dello stato di manutenzione dell'unità pignorata si procede a decurtare il V_m , sopra individuato, di un valore pari al 15% sul valore medio ottenendo così il seguente valore unitario di mercato:
 $€ 565,00 - 15\% = € 480,25/mq$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giuliano di Roma (FR) - Porta Solferino, 54, piano 2	55,74 mq	565,00 €/mq	€ 31.493,10	100,00%	€ 31.493,10
				Valore di stima:	€ 31.493,10

Valore di stima: € 31.493,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione di Certificazioni mancante per gli Impianti	1400,00	€
Attestazione Energetica degli Edifici (APE)	300,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 25.000,00

Si precisa che il valore del lotto, dopo aver effettuato i dovuti deprezzamenti, era pari ad € 25.069,14 il quale viene arrotondato in cifra tonda pari € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).
 che rappresenta il più probabile valore di mercato, all'attualità, dell'immobile oggetto della presente relazione.

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 23/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Paglia Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria del foglio MU particella n. 353 sub 4 (Aggiornamento al 06/09/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 08/09/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato grafico dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 6 Google maps - Foto di google maps (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 21/09/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborato fotografico_lotto unico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valori di mercato della Banca data OMI (Aggiornamento al 21/09/2023)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 12/06/2007)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevuta della PEC inviata ai Procuratori (Aggiornamento al 22/09/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giuliano di Roma (FR) - Porta Solferino, 54, piano 2
Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano secondo di un più ampio fabbricato, ad uso civile abitazione. L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio MU mappale 356 sub 4 con la categoria A/5 di classe 4 della consistenza di vani 3. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura con copertura a falde. Il collegamento tra il piano terra e secondo avviene per mezzo di una scala interna in comune alle altre unità immobiliari. L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di Giuliano di Roma. Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione. Risulta essere così composto: PIANO SECONDO: 1) camera 1: 18,98 mq; 2) camera 2: 13,22 mq 3) bagno : 2,06 mq 4) cucina : 2,90 mq 5) disimpegno: 7,25 mq
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 353, Sub. 4, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 01/01/1967. E' ubicato al centro del centro storico del comune di Giuliano di Roma.

Prezzo base d'asta: € 25.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giuliano di Roma (FR) - Porta Solferino, 54, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 353, Sub. 4, Categoria A5	Superficie	55,74 mq
Stato conservativo:	L'appartamento non si trova in un buono stato conservativo e necessita di manutenzione. In particolare nell'ambiente posto a nord (individuato nella planimetria con la camera 1) vi è un'infiltrazione di acqua proveniente dal soprastante appartamento. E' stato effettuato un apposito sopralluogo (in data 08.09.2023), nel soprastante appartamento, per verificare le cause dell'infiltrazione. Il proprietario si è dichiarato immediatamente disponibile ad eliminare le cause dell'infiltrazione. L'unità immobiliare è priva dell'impianto di riscaldamento con l'ausilio di caldaia. E' presente un camino nel vano limitrofo all'ingresso (identificato come camera 2). La pavimentazione ed il rivestimento del bagno e della cucina è in ceramica ad eccezione della camera 2 dove il mattonato è in cotto. La porta d'ingresso e le finestre sono in alluminio mentre le persiane sono in legno. Le porte interne sono in legno massello. Il tutto si evince meglio dall'elaborato fotografico allegato alla presente.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano secondo di un più ampio fabbricato, ad uso civile abitazione. L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio del Territorio - sezione urbano - al foglio MU mappale 356 sub 4 con la categoria A/5 di classe 4 della consistenza di vani 3. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura con copertura a falde. Il collegamento tra il piano terra e secondo avviene per mezzo di una scala interna in comune alle altre unità immobiliari. L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di Giuliano di Roma. Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione. Risulta essere così composto: PIANO SECONDO: 1) camera 1: 18,98 mq; 2) camera 2: 13,22 mq 3) bagno : 2,06 mq 4) cucina : 2,90 mq 5) disimpegno: 7,25 mq		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 13/06/2007
Reg. gen. 17830 - Reg. part. 5257
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da titolo
Iscritto a Frosinone il 16/02/2010
Reg. gen. 2809 - Reg. part. 530
Quota: 1/1
Importo: € 65.153,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.576,64
Data: 16/02/2010
N° repertorio: 2809
N° raccolta: 530

