

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Camillo Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2021 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.500,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

## INCARICO

---

All'udienza del 19/11/2021, il sottoscritto Geom. Di Camillo Cristiano, con studio in Via Angelo Barletta, 8 - 03100 - Frosinone (FR), email cristiano.dicamillo@virgilio.it, PEC cristiano.dicamillo@geopec.it, Fax 0775 836548, 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 Fiuggi (FR) - Via Villini, 25, scala A, interno 12, piano 4 (Coord. Geografiche: 41°47'36"N 13°13'07"E)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione sito nel Comune di Fiuggi (FR), in Via Villini n. 25, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 38 Mappale 58 Sub. 82.

E' collocato al 4° piano di un fabbricato di più ampie dimensioni denominato condominio "Salus Residence". E' ubicato in posizione centrale, con la presenza di numerose attività commerciali, ed è dotato di tutti i servizi primari e secondari.

L'unità è composta da un vano pranzo, un cucinino, una camera da letto ed un bagno, che si sviluppano su una superficie utile di circa mq. 37,02. La superficie commerciale è pari a circa mq. 45,00.

Nelle immediate vicinanze si ha la presenza di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### I° SOPRALLUOGO

Il giorno quindici del mese di dicembre dell'anno duemilaventuno (15.12.2021) alle ore 10,30, previo avviso alla parte debitrice eseguita a mezzo raccomandata 1 con prova di consegna:

- PDE Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc. n. 05263179243-3 del 27.11.2021;

e, in pari data, a mezzo PEC, all'Avvocato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (quale procuratore del creditore precedente - PEC: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

e, in pari data, a mezzo PEC, alla Dott.ssa:

- Pagliuca Dott.ssa Emma (quale custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato e professionista delegato ex art. 591 bis cpc - PEC: emma.pagliuca@pec.it);

i sottoscritti Dott.ssa Emma Pagliuca e Geom. Cristiano Di Camillo (quest'ultimo in qualità di Tecnico Estimatore), si sono recati sui luoghi oggetto d'esecuzione siti nel Comune di Fiuggi (FR) e precisamente sull'immobile censito, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, nel Catasto Fabbricati al Foglio 38 Mappale 58 Sub. 82, alla Via Villini n. 25.

Sugli stessi aveva la presenza della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e residente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, identificata a mezzo patente di guida n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con validità sino al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale dichiara "occupo l'immobile staggito in forza di regolare contratto di locazione che mi riservo di produrre. Il canone stabilito in euro 200,00 mensili viene corrisposto al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per

euro 100,00 e per la restante parte, sempre di euro 100,00, al condominio amministrato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*".

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "chiede al CTU di soprassedere dall'effettuare le operazioni demandate dal Magistrato in quanto non era a conoscenza dell'odierno sopralluogo e, essendo persona disabile era in procinto di recarsi a sottoporsi a visita medica".

Lo scrivente da atto che dal sito istituzionale di Poste Italiane la raccomandata indirizzata alla pde risulta attualmente in consegna e disponibile al ritiro.

Il CTU aderisce alla richiesta formulata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e rinvia le operazioni a data da destinarsi. Dette operazioni verranno comunicate a mezzo telefonico alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quale fornisce i propri recapiti telefonici: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre quello della pde \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fornisce il contratto di locazione registrato presso l'ADE di Frosinone il 09.11.2021 al n°004885 Serie 3T.

Si precisa che le operazioni svolte sono consistite in una rapida ricognizione dell'appartamento esecutato e allo scatto di alcune riprese fotografiche.

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso alle ore 11,00 con la sottoscrizione dei presenti.

## II° SOPRALLUOGO

Come stabilito nel precedente verbale, previo avviso telefonico, il giorno 04.01.2022 alle ore 15,00 il sottoscritto CTU Geom. Cristiano Di Camillo si è recato presso l'immobile staggito e alla presenza della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Riportava quanto di utile su fogli separati per meglio esplicarne le risultanze nella relazione che andrà a redigere.

Con il presente accesso ritiene di aver ultimato le operazioni di sopralluogo, ma si riserva di effettuare un ulteriore accesso all'esito dello sviluppo dei dati acquisiti. L'eventuale nuovo accesso verrà comunicato a mezzo telefonico. La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara "all'interno dell'abitazione pignorata non svolgo alcuna attività economica-commerciale".

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso alle ore 17,30 con la sottoscrizione dei presenti.

## III° SOPRALLUOGO

Previa convocazione telefonica, così come disposto dal custode Dott.ssa Emma Pagliuca, il giorno 16/03/2022 alle ore 09,00, si sono proseguite le operazioni peritali sull'immobile staggito.

Alle stesse è presente la parte debitrice esecutata Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi residente alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, identificato a mezzo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con scadenza \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), il quale dichiara che "in data 23/01/2022 è stato risolto il contratto di locazione con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'utenza elettrica è stata disattivata conseguentemente al rilascio dell'immobile".

Lo scrivente procede alla ripresa di scatti fotografici.

Il presente verbale, dopo averne data lettura, viene chiuso alle ore 10,00 con la sottoscrizione dei presenti.

(N.B.: L'elaborato fotografico, di cui all'allegato n° 10, riporta la situazione dei luoghi alla data del 16/03/2022 - III° sopralluogo tenutosi successivamente alla risoluzione del contratto di locazione).

All.to n. 1 - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali

All.to n. 2 - Verbali di Sopralluogo

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Villini, 25, scala A, interno 12, piano 4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Lo scrivente ha comunque reperito gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione.

### 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

---

La particella catastale Fg. 38 n. 58, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord con la particella catastale 59 e 60;
- ad est la particella catastale 61;
- a sud con la strada provinciale via Prenestina;
- ad ovest con la strada comunale via Casalini.

L'abitazione pignorata distinta con il sub. 82 confina, al piano quarto, con le u.i.u. sub 81, sub 83 e corridoio condominiale.

Allegato n. 3 - Documentazione Catastale

All.to n. 4 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	2,77 mq	3,60 mq	1,00	3,60 mq	3,50 m	4
Pranzo/Soggiorno	18,37 mq	22,04 mq	1,00	22,04 mq	3,50 m	4
Camera da Letto	12,11 mq	14,65 mq	1,00	14,65 mq	3,50 m	4
Bagno	3,77 mq	4,71 mq	1,00	4,71 mq	3,50 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene staggito non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima, con destinazione residenziale, si presenta in condizioni manutentive normali.

Presenta un'altezza netta di circa mt. 3,50.

L'utenza elettrica non risulta attiva.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/01/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 58, Sub. 82, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 1.305,00
Dal 14/01/1988 al 19/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 58, Sub. 82, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 329,24
Dal 19/02/2018 al 27/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 58, Sub. 82, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 329,24 Piano 4

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quella reale.

Fa presente che a data del 27/11/2021 (inserita da ultima nella sovrastante tabella), non indica il termine

temporale dei diritti di proprietà che vantano le pde sul bene, ma è la data in cui lo scrivente ha acquisito le visure catastali.

Per completezza di indagine osserva quanto segue:

1) Con riferimento al periodo 14/01/1988 - 19/02/2018 l'immobile apparteneva a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto.

A seguito della domanda di voltura eseguita con nota n. 6373.1/2017 prot. n. FR0035631 in atti dal 07/04/2017, risulta riportata in visura la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

2) A seguito della nota di variazione toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. FR0278291 in atti dal 20/09/2011, veniva variato l'indirizzo dell'immobile da "via Dei Villini" a "via Villini".

La documentazione catastale acquisita mediante SISTER (ADE) è contraddistinta con l'allegato: - All.to n. 3 - Documentazione 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
	38	58	82	1	A2	3	2,5	48 mq	329,24 €	4	

### Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra la planimetria catastale, lo stato dei luoghi e quanto riportato nella tavola grafica allegata al Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili (lavori in variante), può asserire che sussiste la corrispondenza tra gli stessi.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale, la planimetria dello stato dei luoghi e la tavola grafica progettuale sono contraddistinti con i seguenti allegati:

All.to n. 3 - Documentazione Catastale;

All.to n. 4 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi;

All.to n. 13 - Tavola Grafica Ripristino e Variante Interna.

## PRECISAZIONI

---

Esiste congruenza tra il soggetto esecutato ed il titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Alla data del 16.03.2022, data dell'ultimo accesso sui luoghi, l'immobile pignorato risultava libero. In tale data la pde dichiarava che "in data 23/01/2022 è stato risolto il contratto di locazione con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*".

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo del 16.03.2022 l'immobile risultava libero.

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, è dotata dell'utenza idrica ed elettrica. Quest'ultima risulta disattivata.

Lo stato conservativo può essere ritenuto normale come riscontrabile dalle foto allegate alla presente consulenza estimativa.

All.to n. 10 - Elaborato Fotografico Lotto Unico (Abitazione in Fiuggi)

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni possono essere indicate in: corte condominiale circostante al fabbricato, vano scala, impianto elevatore, corridoio condominiale, oltre che tutte le parti secondo quanto previsto dall'art. 1117 c.c..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù, censi e livelli gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato di più ampie dimensioni costituito da vari corpi di fabbricata adiacenti tra loro (A-B-C-D). L'epoca di edificazione del complesso è riconducibile agli inizi degli anni '70.

Lo stabile si sviluppa su sei piani fuori terra (vista principale da P.zza Suria). Il piano terra è adibito ad attività commerciali, mentre i piani superiori sono ad uso abitativo.

Il collegamento tra i piani è garantito da una scala interna comune che permette, per ogni singolo piano, il raggiungimento dei vari corridoi per l'accesso alle singole unità. E' presente un impianto elevatore.

La struttura dell'edificio è in c.a.. La copertura è in parte a tetto ed in parte a terrazzo. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

L'edificio è ultimato in ogni sua parte e funzionale per l'uso a cui è stato destinato.

## DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni statiche e manutentive in modo tale da garantirne sia l'agibilità che l'abitabilità.

Presenta una altezza interna utile di circa mt. 3,50. L'accesso allo stesso avviene dal portoncino d'ingresso, realizzato in legno ad una anta, che lo separa dal passaggio comune condominiale.

E' composto da:

- un sala da pranzo, un cucinino, una camera da letto e da un bagno.

Gli impianti (elettrico ed idrico) sono del tipo sottotraccia. L'impianto termico non è presente. L'impianto elettrico è provvisto di citofono.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e provvisti di sovrastante tinteggiatura.

La pavimentazione della sala da pranzo e della camera da letto è in parquet con listelli del formato cm. 25x5.

Mentre quella della cucina e del bagno è in monocottura colorata del formato 20x20.

Il battiscopa perimetrale alle pareti è in legno dell'altezza di cm. 7.

Gli infissi di porte sono in legno tamburato. La porta del cucinino è del tipo a soffietto.

Gli infissi di finestre sono state realizzate in alluminio anodizzato preverniciato, e munite di doppi vetri e persiane a due ante in alluminio.

Il cucinino presenta un rivestimento perimetrale alle pareti con maiolicatura colorata delle dimensioni di cm. 20x20.

La produzione di acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico alloggiato nel bagno.

Il bagno, con accesso diretto dalla camera da letto, è completo delle apparecchiature igienico-sanitarie quali lavabo, vaso igienico, bidet e vasca del tipo lunga delle dimensioni di cm. 166x74.

Le pareti sono rivestite per un'altezza di mt. 2,40 con maiolicatura colorata del formato cm. 20x20.

Allega:

All.to n. 4 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi

All.to n. 10 - Elaborato Fotografico Lotto Unico (Abitazione in Fiuggi)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Nell'accesso effettuato sull'immobile pignorato in data 16/03/2022 la pde sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava che "in data 23/01/2022 è stato risolto il contratto di locazione con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1988 al 19/02/2018	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DEODATO ADRIANO	14/01/1988	18036	565
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	27/01/1988	1347	1082
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
I° UFFICIO REGISTRO ATTI PUBBLICI - ROMA	29/01/1988	5025			
Dal 19/02/2018 al 24/10/2022	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANTONIO GAZZANTI PUGLIESE DI CROTONE	19/02/2018	82175	54335
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	20/02/2018	3063	2367
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
REGISTRATO A ROMA 1	20/02/2018	4770			

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 24.10.2022 (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 visure ipotecarie.

Il sottoscritto ha effettuato ispezione ipotecaria ultraventennale, al fine di verificare sia la conformità tra la

titolarità dei diritti sul bene come riportata nel pignoramento con quella risultante dalla conservatoria, sia l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato, acquisendo le relative note di trascrizione/iscrizione.

Inoltre ha reperito:

- in data 25.11.2021, a mezzo posta elettronica (e-mail) dallo studio notarile Antonio Gazzanti Pugliese di Crotone, la copia conforme dell'atto di compravendita del 19.02.2018 Rep. 82175;
- nei giorni 01.02.2022 e 09.03.2022 - presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma, la copia conforme dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Adriano Deodato in data 14.01.1988 Rep. 18036;
- mediante ispezione telematica SISTER (ADE), le visure ipotecarie sull'immobile al Foglio 38 Mapp. 58 Sub. 82

La documentazione sopra citata è contraddistinta con i seguenti allegati (atti-note di trascrizione):

All.to n. 5 - Visure Ipotecarie;

All.to n. 6 - Atto di Compravendita A. Deodato del 14.01.1988 Rep. 18036 e Nota di Trascrizione del 27.01.1988 Reg. Part. 1082

All.to n. 7 - Atto di Compravendita A. Gazzanti Pugliese di Cortone del 19.02.2018 Rep. 82175 e Nota di Trascrizione del 20.02.2018 Reg. Part. 2367.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 24/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 20/02/2018  
Reg. gen. 3064 - Reg. part. 422  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO  
Data: 19/02/2018  
N° repertorio: 82176  
N° raccolta: 54336

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 27/08/2021  
Reg. gen. 14290 - Reg. part. 11664  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle indicate formalità pregiudizievoli, 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 volontaria iscritta il 20/02/2018 Reg. Part. n° 422 Reg. Gen. n° 3064 occorre la somma di € 35,00;
- 2) Per la cancellazione del pignoramento immobiliare trascritto il 27/08/2021 Reg. Part. n° 11664 Reg. Gen. n° 14290 occorre la somma di € 294,00.

La nota dell'iscrizione ipotecaria e la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare sono contraddistinte con l'Allegato n. 5 - Visure Ipotecarie.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Trattasi di appartamento inserito in un complesso condominiale.

## **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 risulta agibile.

Lo scrivente, per la verifica della legittimità urbanistica dell'immobile, presentava in data 10.05.2022 al Comune di Fiuggi (FR) richiesta di accesso ai documenti amministrativi. La stessa veniva protocollata con il numero 6014.

Dall'esame della documentazione consegnata allo scrivente dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistico comunale, dato il cospicuo numero delle concessioni edilizie rilasciate nel corso del tempo che, per la maggior parte, non interessano specificatamente la porzione dello stabile dove ricade il bene staggito, ha ritenuto di estrapolare quella più interessante che rispecchia l'attuale stato dei luoghi.

In ultimo rappresenta che non è stato possibile effettuare una puntuale ricostruzione dei vari titoli autorizzativi edilizi stante l'irreperibilità degli stessi unitamente alle tavole grafiche rappresentanti l'opera di intervento.

### **Titolo Edilizio di Riferimento**

a) In data 03.06.1975 con il numero di pratica 3380 il Sindaco del Comune di Fiuggi rilasciava al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili per "lavori di variante distributiva interna che non modifica la volumetria esistente nè l'assetto architettonico esterno".

b) In data 15.04.1977 con il numero di pratica 459 il Sindaco del Comune di Fiuggi rilasciava al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'Autorizzazione di Abitabilità "per n. 204 vani utili e n. 178 vani accessori in conformità del progetto approvato in data 30.06.1971 e successiva variante 03.06.1975".

Allegati:

All.to n. 11 - Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili del 03.06.1975 n° 3380;  
All.to n. 12 - Autorizzazione di Abitabilità del 15.04.1977 n° 459;  
All.to n. 13 - Tavola grafica "Ripristino e Variante Interna".

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (APE)**

Ha rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici / APE, quale allegato "A" all'atto di compravendita stipulato dal notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone in data 19.02.2018 Rep. 82175 Racc. 54335, riportante la validità sino alla data del 27.11.2027.

### **DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Da quanto in suo possesso, non ha rinvenuto le dichiarazioni di conformità degli impianti.

All'attualità detti impianti non possono essere dotati delle 'Dichiarazioni di Conformità degli Impianti' in quanto, quest'ultime, si sarebbero dovute rilasciare al momento della realizzazione dell'impiantistica da parte del tecnico installatore. Per dotare l'immobile di quanto richiesto si dovrebbe provvedere al rifacimento completo di tutti gli impianti con l'esecuzione di importanti lavorazioni edili. La loro quantificazione economica andrebbe ad incidere in maniera altamente negativa sul valore di stima dell'immobile de quo. Pertanto, al fine della rispondenza alle norme di sicurezza attualmente vigenti, in luogo della 'Dichiarazione di Conformità degli Impianti', si può richiedere un 'Certificato di Rispondenza agli Impianti' rilasciato da tecnico installatore abilitato. Per tali incombenze indica la somma di € 750,00 oltre IVA come per Legge.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In data 20.01.2022 lo scrivente rivolgeva a mezzo PEC all'Amministratore p.t. del "Condominio Salus Residence, Via dei Villini n.25 - Fiuggi" Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* richiesta di documentazione per accertare l'esistenza o meno di oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso).

In data 11.02.2022 riceveva a mezzo PEC dall'Amministratore p.t. la documentazione richiesta che viene allegata alla presente relazione estimativa con l'Allegato n. 8.

Fa presente che alla stessa è allegata una lettera a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla quale si evince che "nei confronti del debitore esecutato è stata promossa un'azione di recupero del credito innanzi l'Ufficio del Giudice di Pace di Alatri. L'Ufficio emetteva il decreto ingiuntivo n. 65/2020 (R.G. 126/2020), notificato in uno all'atto

di precetto il 25.09.2020, divenuto esecutivo per mancata opposizione nei termini di legge. ...omissis... Il Tribunale di Frosinone con ordinanza del 15.05.2021 assegnava al condominio creditore la somma di cui all'atto di precetto pari ad Euro 1.732,28 oltre alle spese del processo esecutivo pari ad Euro 988,84".

Per gli importi debitori gestionali si fa riferimento a quanto riportato nei prospetti resi dall'Amministratore p.t..

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

CRITERIO FORMAZIONE LOTTO UNICO - IMMOBILE IN FIUGGI, N.C.E.U. FL. 38 MAPP. 58 SUB. 82 (APPARTAMENTO)

Lo stato dei luoghi e la natura dell'immobile oggetto d'esecuzione consentono la formazione di un unico lotto composto da un appartamento al piano quarto. 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, la presenza di impianto elevatore, la vetustà del fabbricato di cui l'unità immobiliare ne fa parte, la presenza di parcheggio nelle immediate vicinanze 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una mediocre 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 le civili abitazioni (come risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi Catastali l'immobile oggetto della presente), con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi oscillano da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00/mq. Detti valori sono in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Frosinone - Territorio Servizi Catastali le quali indicano un minimo di 750,00 €/mq ad un massimo di € 980,00 €/mq., (All.to n. 9 - Quotazioni OMI 1° Semestre 2022 Fiuggi Zona Centrale B4), e con quanto evinto dai dati riportati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP.

Pertanto, tenendo conto di quanto sopra, e dello stato effettivo dell'unità immobiliare, si ritiene congruo esprimere il valore di 850,00 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Villini, 25, scala A, interno 12, piano 4  
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione sito nel Comune di Fiuggi (FR), in Via Villini n. 25, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 38 Mappale 58 Sub. 82. E' collocato al 4° piano di un fabbricato di più ampie dimensioni denominato condominio "Salus Residence". E' ubicato in posizione centrale, con la presenza di numerose attività commerciali, ed è dotato di tutti i servizi primari e secondari. L'unità è composta da un vano pranzo, un cucinino, una camera da letto ed un bagno, che si sviluppano su una superficie utile di circa mq. 37,02. La superficie commerciale è pari a circa mq. 45,00. Nelle immediate vicinanze si ha la presenza di parcheggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 58, Sub. 82, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 38.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Villini, 25, scala A, interno 12, piano 4	45,00 mq	850,00 €/mq	€ 38.250,00	100,00%	€ 38.250,00
				Valore di stima:	€ 38.250,00

Valore di stima: € 38.250,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Dichiarazioni di Conformità Impianti	750,00	€

**Valore finale di stima: € 37.500,00**

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO UNICO = € 37.500,00

(diconsi Euro Trentasettemilacinquecento/00)

che rappresenta il valore più probabile di mercato, all'attualità, del lotto unico esecutato.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 25/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Camillo Cristiano

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 1 - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 2 - Verbali di Sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 3 - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 27/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 4 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 5 - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 24/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 6 - Atto di Compravendita A. Deodato del 14.01.1988 Rep. 18036 e Nota di Trascrizione del 27.01.1988 Reg. Part. 1082
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 7 - Atto di Compravendita A. Gazzanti Pugliese di Cortone del 19.02.2018 Rep. 82175 e Nota di Trascrizione del 20.02.2018 Reg. Part. 2367
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 8 - Documentazione Amministratore Condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 9 - Quotazioni OMI 1° Semestre 2022 Fiuggi Zona Centrale B4
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 10 - Elaborato Fotografico Lotto Unico (Abitazione in Fiuggi)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 11 - Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili del 03.06.1975 n° 3380
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 12 - Autorizzazione di Abitabilità del 15.04.1977 n° 459
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.to n. 13 - Tavola Grafica Ripristino e Variante Interna

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Villini, 25, scala A, interno 12, piano 4  
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione sito nel Comune di Fiuggi (FR), in Via Villini n. 25, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 38 Mappale 58 Sub. 82. E' collocato al 4° piano di un fabbricato di più ampie dimensioni denominato condominio "Salus Residence". E' ubicato in posizione centrale, con la presenza di numerose attività commerciali, ed è dotato di tutti i servizi primari e secondari. L'unità è composta da un vano pranzo, un cucinino, una camera da letto ed un bagno, che si sviluppano su una superficie utile di circa mq. 37,02. La superficie commerciale è pari a circa mq. 45,00. Nelle immediate vicinanze si ha la presenza di parcheggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 58, Sub. 82, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di appartamento inserito in un complesso condominiale.

**Prezzo base d'asta: € 37.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuggi (FR) - Via Villini, 25, scala A, interno 12, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 58, Sub. 82, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	45,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo del 16.03.2022 l'immobile risultava libero. L'unità immobiliare, ad uso residenziale, è dotata dell'utenza idrica ed elettrica. Quest'ultima risulta disattivata. Lo stato conservativo può essere ritenuto normale come riscontrabile dalle foto allegate alla presente consulenza estimativa. All.to n. 10 - Elaborato Fotografico Lotto Unico (Abitazione in Fiuggi)		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile adibito ad abitazione sito nel Comune di Fiuggi (FR), in Via Villini n. 25, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 38 Mappale 58 Sub. 82. E' collocato al 4° piano di un fabbricato di più ampie dimensioni denominato condominio "Salus Residence". E' ubicato in posizione centrale, con la presenza di numerose attività commerciali, ed è dotato di tutti i servizi primari e secondari. L'unità è composta da un vano pranzo, un cucinino, una camera da letto ed un bagno, che si sviluppano su una superficie utile di circa mq. 37,02. La superficie commerciale è pari a circa mq. 45,00. Nelle immediate vicinanze si ha la presenza di parcheggi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 20/02/2018  
Reg. gen. 3064 - Reg. part. 422  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO  
Data: 19/02/2018  
N° repertorio: 82176  
N° raccolta: 54336

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 27/08/2021  
Reg. gen. 14290 - Reg. part. 11664  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*