
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni).....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni).....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali	6
Parti Comuni	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Dati Catastali	12
Parti Comuni.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2021 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 71.000,00	23

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 67.500,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni).....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni).....	25

INCARICO

All'udienza del 13/04/2022, 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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA ARMANDO DIAZ, 364 (LOC. MURETTI STIFUNI)

- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Armando Diaz n. 364 (Loc. Muretti Stifuni), distinto in Catasto al foglio 29, particella 459 subalterno 28.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (vedi foto n. 1, 2 e 3), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 2.680 mq, edificato nel 2007, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via A. Diaz attraverso il viale e l'area cortilizia comune con fondo asfaltato. L'appartamento al piano secondo è composto da una cucina/pranzo di 26,04 mq (vedi foto n. 4), un balcone di 2,88 mq (vedi foto n. 1 e 5), un disimpegno di 1,28 mq (vedi foto n. 6), un bagno di 5,41 mq (vedi foto n. 7), una camera di 12,67 mq (vedi foto n. 8) ed un balcone di 4,84 mq (vedi foto n. 3 e 9), mentre la cantina al piano seminterrato è composta da un unico vano di 5,31 mq (vedi foto n. 10). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso blindato, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. In fase di accesso sopraluogo l'appartamento è risultato essere con le utenze idriche elettriche e del gas non attive.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/02/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Alessandro Pizzutelli

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA ARMANDO DIAZ, 364 (LOC. MURETTI STIFUNI)

- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Armando Diaz n. 364 (Loc. Muretti Stifuni), distinto in Catasto al foglio 29, particella 459 subalterno 29.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (vedi foto n. 11, 12 e 13), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 2.680 mq, edificato nel 2007, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via A. Diaz attraverso il viale e l'area cortilizia comune con fondo asfaltato. L'appartamento al piano secondo è composto da una cucina/pranzo di 25,90 mq (vedi foto n. 14), un balcone di 3,45 mq (vedi foto n. 12 e 15), un disimpegno di 1,29 mq (vedi foto n. 16), un bagno di 5,47 mq (vedi foto n. 17), una camera di 12,60 mq (vedi foto n. 18) ed un balcone di 5,19 mq (vedi foto n. 13 e 19), mentre la cantina al piano seminterrato è composta da un unico vano di 9,12 mq (vedi foto n. 20). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso blindato, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. In fase di accesso sopraluogo l'appartamento è risultato essere con le utenze idriche elettriche e del gas non attive.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/02/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Alessandro Pizzutelli

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)

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

Il fabbricato p.lla 459 confina a nord con le p.lle 870 e 1275, ad est con le p.lle 295 e 657, a sud con la strada pubblica e p.lla 1017 e ad ovest con le p.lle 599 e 550.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,40 mq	52,22 mq	1,00	52,22 mq	2,80 m	Secondo
Balconi	7,72 mq	7,72 mq	0,40	3,09 mq	0,00 m	Secondo
Cantina	5,31 mq	6,08 mq	0,20	1,22 mq	2,80 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				56,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,53 mq		

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	
	29	459	28		A2	5	3,5	56 mq	325,37 €	2-S1		

Corrispondenza catastale

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

PARTI COMUNI

L'appartamento usufruisce dei beni comuni censiti in catasto con il sub. 4 (area comune dalla quale si accede alla cantina), il sub. 6 (scala esterna d'accesso all'appartamento), il sub. 1 (piazzale per parcheggi e spazi di manovra) ed il sub. 30 (area di 2680 mq).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1966 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Maio	11/11/1966	20215	7085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/1977 al 16/09/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	04/06/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Frosinone	15/06/1978	7722	7016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/1989 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	06/05/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Frosinone	06/05/1997	8826	7458

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006 al 11/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo	21/11/2006	25725	8133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2007 al 17/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabro	11/01/2007	110076	28969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2008 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Affrancazione diritto di uso civico di pascolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carla Fiore	17/07/2008	4535	2796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2009 al 13/12/2010	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabro	03/11/2009	114300	31530

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi La Gioia	13/12/2010	83558	21550
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 15/04/2015
 Reg. gen. 5940 - Reg. part. 703
 Quota: 1/1
 Importo: € 55.385,70
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Capitale: € 56.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 29/10/2014
N° repertorio: 65776
N° raccolta: 2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/11/2015
Reg. gen. 18261 - Reg. part. 2370
Quota: 1/1
Importo: € 291.759,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 305.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 02/12/2014
N° repertorio: 69231
N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2021
Reg. gen. 15466 - Reg. part. 12602
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 dallo studio dei titoli di provenienza nonché dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, il fabbricato sito in Fiuggi e distinto in catasto al foglio 29, p.lla 459 è stato edificato con Permesso a Costruire n. 255 del 16/01/2007, e Permesso di Costruire in Variante n. 279 del 25/05/2007. Successivamente lo stesso fabbricato è stato oggetto di Denuncia di Inizio Attività del 01/04/2008 prot. 3592 (vedi allegati).

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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato dai grafici del Permesso di Costruire in Variante n. 279/2007, il sottoscritto CTU ha potuto accertare l'avvenuta chiusura del porticato su tutto il piano seminterrato, con diversa distribuzione interna dei locali cantina. L'eventuale aggiudicatario, dovrà provvedere assieme al resto dei proprietari al ripristino dello stato dei luoghi. Il sottoscritto CTU stima una spesa (quota parte) per il ripristino dello stato dei luoghi in € 2.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)

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

Il fabbricato p.lla 459 confina a nord con le p.lle 870 e 1275, ad est con le p.lle 295 e 657, a sud con la strada pubblica e p.lla 1017 e ad ovest con le p.lle 599 e 550.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,26 mq	52,10 mq	1,00	52,10 mq	2,80 m	Secondo
Balconi	8,64 mq	8,64 mq	0,40	3,46 mq	0,00 m	Secondo
Cantina	9,12 mq	10,88 mq	0,20	2,18 mq	2,80 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				57,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,74 mq		

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
	29	459	29		A2	5	3,5	56 mq	325,37 €	2-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale, il sottoscritto CTU ha potuto accertare l'assenza nella planimetria catastale di una finestra nella camera cucina/pranzo parete lato nord-est. Il sottoscritto CTU stima un costo per l'aggiornamento della planimetria catastale pari ad € 500,00.

PARTI COMUNI

L'appartamento usufruisce dei beni comuni censiti in catasto con il sub. 4 (area comune dalla quale si accede alla cantina), il sub. 6 (scala esterna d'accesso all'appartamento), il sub. 1 (piazzale per parcheggi e spazi di manovra) ed il sub. 30 (area di 2680 mq).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1966 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Maio	11/11/1966	20215	7085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/1977 al 16/09/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	04/06/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Frosinone	15/06/1978	7722	7016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/1989 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	06/05/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Frosinone	06/05/1997	8826	7458

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006 al 11/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo	21/11/2006	25725	8133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2007 al 17/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabro	11/01/2007	110076	28969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2008 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Affrancazione diritto di uso civico di pascolo.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carla Fiore	17/07/2008	4523	2796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2009 al 13/12/2010	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabro	03/11/2009	114300	31530

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi La Gioia	13/12/2010	83558	21550
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 15/04/2015
 Reg. gen. 5940 - Reg. part. 703
 Quota: 1/1
 Importo: € 55.385,70
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 56.000,00

Rogante: Tribunale di Roma
Data: 29/10/2014
N° repertorio: 65776
N° raccolta: 2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/11/2015
Reg. gen. 18261 - Reg. part. 2370
Quota: 1/1
Importo: € 291.759,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 305.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 02/12/2014
N° repertorio: 69231
N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2021
Reg. gen. 15466 - Reg. part. 12602
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Come è risultato dallo studio dei titoli di provenienza nonché dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, il fabbricato sito in Fiuggi e distinto in catasto al foglio 29, p.lla 459 è stato edificato con Permesso a Costruire n. 255 del 16/01/2007, e Permesso di Costruire in Variante n. 279 del 25/05/2007. Successivamente lo stesso fabbricato è stato oggetto di Denuncia di Inizio Attività del 01/04/2008 prot. 3592 (vedi allegati).

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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato dai grafici del Permesso di Costruire in Variante n. 279/2007, il sottoscritto CTU ha potuto accertare l'avvenuta chiusura del porticato su tutto il piano seminterrato, con diversa distribuzione interna dei locali cantina. L'eventuale aggiudicatario, dovrà provvedere assieme al resto dei proprietari al ripristino dello stato dei luoghi. Il sottoscritto CTU stima una spesa (quota parte) per il ripristino dello stato dei luoghi in € 2.500,00.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato dai grafici del Permesso di Costruire in Variante n. 279/2007, il sottoscritto CTU ha potuto accertare l'avvenuta apertura di una finestra nella camera cucina/pranzo parete lato nord-est, avvenuta in assenza di titoli abilitativi. L'eventuale aggiudicatario, potrà sanare l'apertura della detta finestra con pratica edilizia in sanatoria e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Il sottoscritto CTU stima per la pratica edilizia in sanatoria una spesa di € 4.500,00, e per l'aggiornamento della planimetria catastale una spesa di € 500,00.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Armando Diaz n. 364 (Loc. Muretti Stifuni), distinto in Catasto al foglio 29, particella 459 subalterno 28. Trattasi di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (vedi foto n. 1, 2 e 3), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 2.680 mq, edificato nel 2007, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via A. Diaz attraverso il viale e l'area cortilizia comune con fondo asfaltato. L'appartamento al piano secondo è

composto da una cucina/pranzo di 26,04 mq (vedi foto n. 4), un balcone di 2,88 mq (vedi foto n. 1 e 5), un disimpegno di 1,28 mq (vedi foto n. 6), un bagno di 5,41 mq (vedi foto n. 7), una camera di 12,67 mq (vedi foto n. 8) ed un balcone di 4,84 mq (vedi foto n. 3 e 9), mentre la cantina al piano seminterrato è composta da un unico vano di 5,31 mq (vedi foto n. 10). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso blindato, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. In fase di accesso sopraluogo l'appartamento è risultato essere con le utenze idriche elettriche e del gas non attive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 28, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 73.500,00

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 56,53 a € 1.300,00/mq = € 73.489,00 che si arrotonda a € 73.500,00

a detrarre:

-Spesa (quota parte) per il ripristino dello stato dei luoghi = € 2.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)	56,53 mq	1.300,00 €/mq	€ 73.489,00	100,00%	€ 73.500,00
				Valore di stima:	€ 73.500,00

Valore di stima: € 73.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spesa (quota parte) per il ripristino dello stato dei luoghi	2500,00	€

Valore finale di stima: € 71.000,00

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 56,53 a € 1.300,00/mq = € 73.489,00 che si arrotonda a € 73.500,00

a detrarre:

-Spesa (quota parte) per il ripristino dello stato dei luoghi = € 2.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Armando Diaz n. 364 (Loc. Muretti Stifuni), distinto in Catasto al foglio 29, particella 459 subalterno 29. Trattasi di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (vedi foto n. 11, 12 e 13), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 2.680 mq, edificato nel 2007, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via A. Diaz attraverso il viale e l'area cortilizia comune con fondo asfaltato. L'appartamento al piano secondo è composto da una cucina/pranzo di 25,90 mq (vedi foto n. 14), un balcone di 3,45 mq (vedi foto n. 12 e 15), un disimpegno di 1,29 mq (vedi foto n. 16), un bagno di 5,47 mq (vedi foto n. 17), una camera di 12,60 mq (vedi foto n. 18) ed un balcone di 5,19 mq (vedi foto n. 13 e 19), mentre la cantina al piano seminterrato è composta da un unico vano di 9,12 mq (vedi foto n. 20). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso blindato, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. In fase di accesso sopraluogo l'appartamento è risultato essere con le utenze idriche elettriche e del gas non attive.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 29, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.000,00
Valutazione: Intera piena proprietà.
Mq 57,74 a € 1.300,00/mq = € 75.062,00 che si arrotonda a € 75.000,00
a detrarre:
 - Spesa (quota parte) per il ripristino dello stato dei luoghi = € 2.500,00
 - Spesa per la pratica edilizia in sanatoria = € 4.500,00
 - Spesa per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)	57,74 mq	1.300,00 €/mq	€ 75.062,00	100,00%	€ 75.000,00
				Valore di stima:	€ 75.000,00

Valore di stima: € 75.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spesa (quota parte) per il ripristino dello stato dei luoghi	2500,00	€
Spesa per la pratica edilizia in sanatoria	4500,00	€

Spesa per l'aggiornamento della planimetria catastale	500,00	€
---	--------	---

Valore finale di stima: € 67.500,00

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 57,74 a € 1.300,00/mq = € 75.062,00 che si arrotonda a € 75.000,00

a detrarre:

- Spesa (quota parte) per il ripristino dello stato dei luoghi = € 2.500,00
- Spesa per la pratica edilizia in sanatoria = € 4.500,00
- Spesa per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 500,00.

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 05/07/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbali redatti in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Visura camerale
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco Subalterni
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Atto Notaio Fabbro del 21-07-2009 rep 113994
- ✓ Atto di provenienza - Nota di trascrizione Denuncia di Successione r.p. 7458 del 06/05/1997

- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio De Camillo del 21-11-2006 rep 25725
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Fabbro del 11-01-2007 rep 110076
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Fabbro del 03-11-2009 rep 114300
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio La Gioia del 13-12-2010 rep 83558
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire n. 255 del 16-01-2007
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Variante n. 279 del 25-05-2007
- ✓ Concessione edilizia - Denuncia di Inizio Attività del 01-04-2008 prot 3592
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Atto di provenienza - Nota di trascrizione Denuncia di Successione r.p. 7016 del 15/06/1978
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Maio del 11/11/1966 rep 20215
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Fiore del 17/07/2008 repè 4523

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Armando Diaz n. 364 (Loc. Muretti Stifuni), distinto in Catasto al foglio 29, particella 459 subalterno 28. Trattasi di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (vedi foto n. 1, 2 e 3), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 2.680 mq, edificato nel 2007, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via A. Diaz attraverso il viale e l'area cortilizia comune con fondo asfaltato. L'appartamento al piano secondo è composto da una cucina/pranzo di 26,04 mq (vedi foto n. 4), un balcone di 2,88 mq (vedi foto n. 1 e 5), un disimpegno di 1,28 mq (vedi foto n. 6), un bagno di 5,41 mq (vedi foto n. 7), una camera di 12,67 mq (vedi foto n. 8) ed un balcone di 4,84 mq (vedi foto n. 3 e 9), mentre la cantina al piano seminterrato è composta da un unico vano di 5,31 mq (vedi foto n. 10). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso blindato, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. In fase di accesso sopraluogo l'appartamento è risultato essere con le utenze idriche elettriche e del gas non attive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 28, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 71.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Armando Diaz n. 364 (Loc. Muretti Stifuni), distinto in Catasto al foglio 29, particella 459 subalterno 29. Trattasi di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (vedi foto n. 11, 12 e 13), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 2.680 mq, edificato nel 2007, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via A. Diaz attraverso il viale e l'area cortilizia comune con fondo asfaltato. L'appartamento al piano secondo è composto da una cucina/pranzo di 25,90 mq (vedi foto n. 14), un balcone di 3,45 mq (vedi foto n. 12 e 15), un disimpegno di 1,29 mq (vedi foto n. 16), un bagno di 5,47 mq (vedi foto n. 17), una camera di 12,60 mq (vedi foto n. 18) ed un balcone di 5,19 mq (vedi foto n. 13 e 19), mentre la cantina al piano seminterrato è composta da un unico vano di 9,12 mq (vedi foto n. 20). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso blindato, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. In fase di accesso sopraluogo l'appartamento è risultato essere con le utenze idriche elettriche e del gas non attive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 29, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 67.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 28, Categoria A2	Superficie	56,53 mq
Descrizione:	<p>- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Armando Diaz n. 364 (Loc. Muretti Stifuni), distinto in Catasto al foglio 29, particella 459 subalterno 28. Trattasi di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (vedi foto n. 1, 2 e 3), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 2.680 mq, edificato nel 2007, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via A. Diaz attraverso il viale e l'area cortilizia comune con fondo asfaltato. L'appartamento al piano secondo è composto da una cucina/pranzo di 26,04 mq (vedi foto n. 4), un balcone di 2,88 mq (vedi foto n. 1 e 5), un disimpegno di 1,28 mq (vedi foto n. 6), un bagno di 5,41 mq (vedi foto n. 7), una camera di 12,67 mq (vedi foto n. 8) ed un balcone di 4,84 mq (vedi foto n. 3 e 9), mentre la cantina al piano seminterrato è composta da un unico vano di 5,31 mq (vedi foto n. 10). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso blindato, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. In fase di accesso sopralluogo l'appartamento è risultato essere con le utenze idriche elettriche e del gas non attive.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.500,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (Loc. Muretti Stifuni)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 29, Categoria A2	Superficie	57,74 mq
Descrizione:	<p>- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Armando Diaz n. 364 (Loc. Muretti Stifuni), distinto in Catasto al foglio 29, particella 459 subalterno 29. Trattasi di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (vedi foto n. 11, 12 e 13), con corte comune per spazi di manovra e area urbana di 2.680 mq, edificato nel 2007, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale via A. Diaz attraverso il viale e l'area cortilizia comune con fondo asfaltato. L'appartamento al piano secondo è composto da una</p>		

	<p>cucina/pranzo di 25,90 mq (vedi foto n. 14), un balcone di 3,45 mq (vedi foto n. 12 e 15), un disimpegno di 1,29 mq (vedi foto n. 16), un bagno di 5,47 mq (vedi foto n. 17), una camera di 12,60 mq (vedi foto n. 18) ed un balcone di 5,19 mq (vedi foto n. 13 e 19), mentre la cantina al piano seminterrato è composta da un unico vano di 9,12 mq (vedi foto n. 20). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, finestre in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso blindato, impianti termico, idrico, elettrico e fognario sottotraccia. In fase di accesso sopralluogo l'appartamento è risultato essere con le utenze idriche elettriche e del gas non attive.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA ARMANDO DIAZ, 364 (LOC. MURETTI STIFUNI)

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 15/04/2015
Reg. gen. 5940 - Reg. part. 703
Quota: 1/1
Importo: € 55.385,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 29/10/2014
N° repertorio: 65776
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/11/2015
Reg. gen. 18261 - Reg. part. 2370
Quota: 1/1
Importo: € 291.759,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 305.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 02/12/2014
N° repertorio: 69231
N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2021
Reg. gen. 15466 - Reg. part. 12602
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA ARMANDO DIAZ, 364 (LOC. MURETTI STIFUNI)

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 15/04/2015
Reg. gen. 5940 - Reg. part. 703
Quota: 1/1
Importo: € 55.385,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 56.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 29/10/2014
N° repertorio: 65776
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/11/2015
Reg. gen. 18261 - Reg. part. 2370
Quota: 1/1
Importo: € 291.759,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 305.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 02/12/2014
N° repertorio: 69231
N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2021
Reg. gen. 15466 - Reg. part. 12602
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****