
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fabi Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2021 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 (già Località Muretti Stifuni), scala B, interno 18, piano II.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (già Località Muretti Stifuni), scala D, interno 21, piano II°.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16



Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2021 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 59.444,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 62.260,00	22



INCARICO

All'udienza del 01/12/2021, il sottoscritto Geom. Fabi Mario, con studio in Via Madonna Della Speranza, 33 - 03020 - Giuliano di Roma (FR), email tecnicofabi@gmail.com, PEC mario.fabi@geopec.it, Tel. 348 4663565, 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 (già Località Muretti Stifuni), scala B, interno 18, piano II
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (già Località Muretti Stifuni), scala D, interno 21, piano II°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA ARMANDO DIAZ, 364 (GIÀ LOCALITÀ MURETTI STIFUNI), SCALA B, INTERNO 18, PIANO II

Il Bene n. 1 è costituito da un appartamento situato in Fiuggi (FR), località Muretti Stifuni, Scala B, int. 18, Piano II° e S1.

L'appartamento, censito in Catasto fabbricati al F. 29, mapp. 458, sub 24, z.c. 2, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, RC€ 244,03.

L'appartamento, di recente costruzione, è costituito da ingresso-angolo cottura-soggiorno, camera e bagno; come evidente dalla planimetria allegata ci sono due balconi di cui uno a valle con accesso dal soggiorno ed uno a monte con accesso dalla camera.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento completo di radiatori e caldaia esterna, impianto elettrico completo di frutti ed impianto idrico-sanitario.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza.

Da quanto accertato i locali non sono mai stati occupati; alla data del sopralluogo non risultavano gli allacci (acqua-luce-gas).

All'appartamento risulta annessa una cantina al piano S1 con accesso dalla scala "C", al cui interno risulta un serbatoio di riserva di litri 1000 oltre che una pompa per autoclave.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/07/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Liberata Palmigiani



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA ARMANDO DIAZ, 364 (GIÀ LOCALITÀ MURETTI STIFUNI), SCALA D, INTERNO 21, PIANO II°

Il Bene n. 2 è costituito da un appartamento situato in Fiuggi (FR), località Muretti Stifuni, Scala D, int. 21, Piano II° e S1.

L'appartamento, censito in Catasto fabbricati al F. 29, mapp. 458, sub 27, z.c. 2, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, RC€ 244,03.

L'appartamento, di recente costruzione, è costituito da ingresso-angolo cottura-soggiorno, camera e bagno; come evidente dalla planimetria allegata ci sono due balconi di cui uno a valle con accesso dal soggiorno ed uno a monte con accesso dalla camera.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento completo di radiatori e caldaia esterna, impianto elettrico completo di frutti ed impianto idrico-sanitario.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza.

Da quanto accertato i locali non sono mai stati occupati; alla data del sopralluogo non risultavano gli allacci (acqua-luce-gas).

All'appartamento risulta annessa una cantina al piano S1 con accesso dalla scala "C", al cui interno risulta posizionato un serbatoio di riserva di litri 1000.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/07/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Liberata Palmigiani



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (già Località Muretti Stifuni), scala B, interno 18, piano II

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con il sub. 23 (a sx. guardando l'edificio), il sub. 25 (a dx guardando l'edificio) ed il sub. 16 posta al piano I° della scala B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,87 mq	51,85 mq	1	51,85 mq	2,90 m	II°
Balcone scoperto	9,76 mq	11,10 mq	0.25	2,77 mq	0,00 m	II°
Cantina	5,93 mq	7,08 mq	0.2	1,42 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				56,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 325,37 Piano 2-S1
Dal 03/11/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 325,37 Piano 2-S1

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	24	2	A2	5	3,5		325,37 €	II°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai rilievi effettuati in fase di accesso si è riscontrata la difformità tra la situazione reale e quanto riportato nella planimetria catastale.

La difformità consiste nella diversa conformazione del bagno. La stessa è sanabile con pratica CILA in Sanatoria.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione presenta un buono stato di conservazione dovuto anche al fatto che non è stata mai abitata.

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto della stima è accessibile da una scala esterna in c.a.

La scala rappresenta l'unica parte in comune con le altre abitazioni poste sulla stessa scala.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Sud- Est

Altezza interna utile: ml. 2,90

Str. verticali: struttura in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura: falde in c.a.

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni forati

Pavimentazione interna: in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate,

Scale: Esterne in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia completo di frutti e centralina interna con salvavita; impianto termico con caldaia murale a gas completo di termosifoni; impianto idrico-sanitario completo di accessori.

Terreno esclusivo: spazio esterno di manovra e parcheggio

Posto auto: posto scoperto su area condominiale,

Cantina posta al piano I° sottostrada (piano parcheggio),

Dotazioni condominiali: posto auto esterno

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso l'immobile non risultava occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1966	**** Omissis ****	Compravendita			
		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°
Anagni	12/11/1966	984	98		
Dal 16/09/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/05/1997	8826	7458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Camillo Maria Ivana Pasqualina	21/11/2006	25725	8133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Fiuggi	18/12/2006	30230	18736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabro Claudio	11/01/2007	110076	28969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/01/2007	1107	703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2009	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabro Claudio	03/11/2009	114300	31530
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	05/11/2009	25626	19401
		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 18/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a Frosinone il 02/08/2021
Reg. gen. 12887 - Reg. part. 10477
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Roma il 20/08/2009
Reg. gen. 20723 - Reg. part. 2275
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Legittimato con:

- Comune di Fiuggi - Permesso di Costruire n. 255 del 16.01.2007 - Pratica edilizia n. 13180
- Comune di Fiuggi - D.I.A. DEL 19.10.2007, Prot. n. 10718

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito il condominio



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (già Località Muretti Stifuni), scala D, interno 21, piano II°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con il sub. 26 (a sx. guardando l'edificio), il sub. 28 (a dx guardando l'edificio) ed il sub. 19 posta al piano I° della scala D.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	45,19 mq	52,47 mq	1	52,47 mq	2,80 m	II°
Balcone scoperto	9,95 mq	11,05 mq	0.25	2,76 mq	0,00 m	II°
Cantina	5,93 mq	6,84 mq	0.2	1,37 mq	2,80 m	
Totale superficie convenzionale:				56,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 27, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 57,00 mq Rendita € 325,37 Piano 2-S1
Dal 03/11/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 27, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 57,00 mq Rendita € 325,37 Piano 2-S1

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	27	2	A2	5	3,5	57,00 mq	244,03 €	II°		

Corrispondenza catastale

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

Dai rilievi si è riscontrata la corrispondenza tra le planimetrie catastali e la situazione reale.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione, per quanto è stato possibile accertare dalla ricognizione visiva, risulta essere in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni consistono nella scala di accesso ai piani e del cortile condominiale



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Sud- Est

Altezza interna utile: ml. 2,90

Str. verticali: struttura in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura: falde in c.a.

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni forati

Pavimentazione interna: in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate,

Scale: Esterne in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia completo di frutti e centralina interna con salvavita; impianto termico con caldaia murale a gas completo di termosifoni; impianto idrico-sanitario completo di accessori.

Terreno esclusivo: spazio esterno di manovra e parcheggio

Posto auto: posto scoperto su area condominiale,

Cantina posta al piano I° sottostrada (piano parcheggio),

Dotazioni condominiali: posto auto esterno

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso (25.07.22), l'appartamento risultava libera da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1966	**** Omissis ****	Compravendita			
		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°
Anagni	12/11/1966	984	98		
Dal 16/09/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/05/1997	8826	7458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Camillo Maria Ivana Pasqualina	21/11/2006	25725	8133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Fiuggi	18/12/2006	30230	18736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabro Claudio	11/01/2007	110076	28969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/01/2007	1107	703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2009	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabro Claudio	03/11/2009	114300	31530
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	05/11/2009	25626	19401
		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

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a Frosinone il 02/08/2021
Reg. gen. 12887 - Reg. part. 10477
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Roma il 20/08/2009
Reg. gen. 20723 - Reg. part. 2275
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Legittimato con:

- Comune di Fiuggi - Permesso di Costruire n. 255 del 16.01.2007 - Pratica edilizia n. 13180
- Comune di Fiuggi - D.I.A. DEL 19.10.2007, Prot. n. 10718

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.



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.

Poichè i beni pignorati consistono in n. 2 abitazioni distinte e separate, si è ritenuto opportuno formare n. 2 lotti così formati:

LOTTO n.1 - Catasto F. 29, mapp. 459, sub 24, località Muretti Stifuni snc, piano 2 - S1, z.c. 2, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3,5, RC € 244.03;

LOTTO n.2 - Catasto F. 29, mapp. 459, sub 27, località Muretti Stifuni snc, piano 2 - S1, z.c. 2, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3,5, RC € 244.03;

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 (già Località Muretti Stifuni), scala B, interno 18, piano II

Il Bene n. 1 è costituito da un appartamento situato in Fiuggi (FR), località Muretti Stifuni, Scala B, int. 18, Piano II° e S1. L'appartamento, censito in Catasto fabbricati al F. 29, mapp. 458, sub 24, z.c. 2, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, RC€ 244,03. L'appartamento, di recente costruzione, è costituito da ingresso-angolo cottura-soggiorno, camera e bagno; come evidente dalla planimetria allegata ci sono due balconi di cui uno a valle con accesso dal soggiorno ed uno a monte con accesso dalla camera. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento completo di radiatori e caldaia esterna, impianto elettrico completo di frutti ed impianto idrico-sanitario. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. Da quanto accertato i locali non sono mai stati occupati; alla data del sopralluogo non risultavano gli allacci (acqua-luce-gas). All'appartamento risulta annessa una cantina al piano S1 con accesso dalla scala "C", al cui interno risulta un serbatoio di riserva di litri 1000 oltre che una pompa per autoclave.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 61.644,00

La stima è stata effettuata in base al mercato locale ed ai valori OMI.

La valutazione ha tenuto conto di:

- tipologia
- epoca di costruzione
- conservazione e manutenzione dell'immobile
- posizione rispetto ai servizi
- esposizione

-



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (già Località Muretti Stifuni), scala B, interno 18, piano II	56,04 mq	1.100,00 €/mq	€ 61.644,00	100,00%	€ 61.644,00
				Valore di stima:	€ 61.644,00

Valore di stima: € 61.644,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Altro - spese tecniche	1200,00	€

Valore finale di stima: € 59.444,00

Il deprezzamento indicato consiste negli oneri per la regolarizzazione urbanistica per difformità interne rilevate.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (già Località Muretti Stifuni), scala D, interno 21, piano II°
 Il Bene n. 2 è costituito da un appartamento situato in Fiuggi (FR), località Muretti Stifuni, Scala D, int. 21, Piano II° e S1. L'appartamento, censito in Catasto fabbricati al F. 29, mapp. 458, sub 27, z.c. 2, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, RC€ 244,03. L'appartamento, di recente costruzione, è costituito da ingresso-angolo cottura-soggiorno, camera e bagno; come evidente dalla planimetria allegata ci sono due balconi di cui uno a valle con accesso dal soggiorno ed uno a monte con accesso dalla camera. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento completo di radiatori e caldaia esterna, impianto elettrico completo di frutti ed impianto idrico-sanitario. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. Da quanto accertato i locali non sono mai stati occupati; alla data del sopralluogo non risultavano gli allacci (acqua-luce-gas). All'appartamento risulta annessa una cantina al piano S1 con accesso dalla scala "C", al cui interno risulta posizionato un serbatoio di riserva di litri 1000.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 62.260,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (già Località Muretti Stifuni), scala D, interno 21, piano II°	56,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 62.260,00	100,00%	€ 62.260,00
				Valore di stima:	€ 62.260,00

Valore di stima: € 62.260,00

Valore finale di stima: € 62.260,00

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.

Giuliano di Roma, li 02/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fabi Mario



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire
- ✓ N° 2 Foto - Foto dei due lotti
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 1
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 2
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - a - Compravendita 11/11/1966
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - b - Compravendita 21/11/2006
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - c - Compravendita 11/01/2207
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - d - Affrancazione 17/07/2008
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - e - Permuta del 03/11/2009



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (già Località Muretti Stifuni), scala B, interno 18, piano II

Il Bene n. 1 è costituito da un appartamento situato in Fiuggi (FR), località Muretti Stifuni, Scala B, int. 18, Piano II° e S1. L'appartamento, censito in Catasto fabbricati al F. 29, mapp. 458, sub 24, z.c. 2, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, RC€ 244,03. L'appartamento, di recente costruzione, è costituito da ingresso-angolo cottura-soggiorno, camera e bagno; come evidente dalla planimetria allegata ci sono due balconi di cui uno a valle con accesso dal soggiorno ed uno a monte con accesso dalla camera. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento completo di radiatori e caldaia esterna, impianto elettrico completo di frutti ed impianto idrico-sanitario. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. Da quanto accertato i locali non sono mai stati occupati; alla data del sopralluogo non risultavano gli allacci (acqua-luce-gas). All'appartamento risulta annessa una cantina al piano S1 con accesso dalla scala "C", al cui interno risulta un serbatoio di riserva di litri 1000 oltre che una pompa per autoclave. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Legittimato con: - Comune di Fiuggi - Permesso di Costruire n. 255 del 16.01.2007 - Pratica edilizia n. 13180 - Comune di Fiuggi - D.I.A. DEL 19.10.2007, Prot. n. 10718

Prezzo base d'asta: € 59.444,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (già Località Muretti Stifuni), scala D, interno 21, piano II°

Il Bene n. 2 è costituito da un appartamento situato in Fiuggi (FR), località Muretti Stifuni, Scala D, int. 21, Piano II° e S1. L'appartamento, censito in Catasto fabbricati al F. 29, mapp. 458, sub 27, z.c. 2, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, RC€ 244,03. L'appartamento, di recente costruzione, è costituito da ingresso-angolo cottura-soggiorno, camera e bagno; come evidente dalla planimetria allegata ci sono due balconi di cui uno a valle con accesso dal soggiorno ed uno a monte con accesso dalla camera. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento completo di radiatori e caldaia esterna, impianto elettrico completo di frutti ed impianto idrico-sanitario. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. Da quanto accertato i locali non sono mai stati occupati; alla data del sopralluogo non risultavano gli allacci (acqua-luce-gas). All'appartamento risulta annessa una cantina al piano S1 con accesso dalla scala "C", al cui interno risulta posizionato un serbatoio di riserva di litri 1000. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Legittimato con: - Comune di Fiuggi - Permesso di Costruire n. 255 del 16.01.2007 - Pratica edilizia n. 13180 - Comune di Fiuggi - D.I.A. DEL 19.10.2007, Prot. n. 10718

Prezzo base d'asta: € 62.260,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.444,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (già Località Muretti Stifuni), scala B, interno 18, piano II		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	56,04 mq
Stato conservativo:	L'abitazione presenta un buono stato di conservazione dovuto anche al fatto che non è stata mai abitata.		
Descrizione:	Il Bene n. 1 è costituito da un appartamento situato in Fiuggi (FR), località Muretti Stifuni, Scala B, int. 18, Piano II° e S1. L'appartamento, censito in Catasto fabbricati al F. 29, mapp. 458, sub 24, z.c. 2, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, RC€ 244,03. L'appartamento, di recente costruzione, è costituito da ingresso-angolo cottura-soggiorno, camera e bagno; come evidente dalla planimetria allegata ci sono due balconi di cui uno a valle con accesso dal soggiorno ed uno a monte con accesso dalla camera. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento completo di radiatori e caldaia esterna, impianto elettrico completo di frutti ed impianto idrico-sanitario. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. Da quanto accertato i locali non sono mai stati occupati; alla data del sopralluogo non risultavano gli allacci (acqua-luce-gas). All'appartamento risulta annessa una cantina al piano S1 con accesso dalla scala "C", al cui interno risulta un serbatoio di riserva di litri 1000 oltre che una pompa per autoclave.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.260,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Armando Diaz, 364 (già Località Muretti Stifuni), scala D, interno 21, piano II°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	56,60 mq
Stato conservativo:	L'abitazione, per quanto è stato possibile accertare dalla ricognizione visiva, risulta essere in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il Bene n. 2 è costituito da un appartamento situato in Fiuggi (FR), località Muretti Stifuni, Scala D, int. 21, Piano II° e S1. L'appartamento, censito in Catasto fabbricati al F. 29, mapp. 458, sub 27, z.c. 2, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, RC€ 244,03. L'appartamento, di recente costruzione, è costituito da ingresso-angolo cottura-soggiorno, camera e bagno; come evidente dalla planimetria allegata ci sono due balconi di cui uno a valle con accesso dal soggiorno ed uno a monte con accesso dalla camera. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento completo di radiatori e caldaia esterna, impianto elettrico completo di frutti ed impianto idrico-sanitario. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. Da quanto accertato i locali non sono mai stati occupati; alla data del sopralluogo non risultavano gli allacci (acqua-luce-gas). All'appartamento risulta annessa una cantina al piano S1 con accesso dalla scala "C", al cui interno risulta posizionato un serbatoio di riserva di litri 1000.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

