
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varriale Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Piglio (FR) - Via Piagge n°152 foglio 12 part.750 sub.6	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Piglio (FR) - Via Piagge n°174 foglio 12 part.1376 sub.4	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Piglio (FR) - via San Lorenzo snc foglio 12 part.719 sub.2	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
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	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15



Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2021 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 71.370,00	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 34.972,23	32



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 30.050,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Piglio (FR) - Via Piagge n°152 foglio 12 part.750 sub.6.....	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Piglio (FR) - Via Piagge n°174 foglio 12 part.1376 sub.4.....	34
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Piglio (FR) - via San Lorenzo snc foglio 12 part.719 sub.2	35



INCARICO

All'udienza del 02/03/2022, il sottoscritto Ing. Varriale Raffaele, con studio in Viale America Latina, 68 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.varrialeraffaele@gmail.com, PEC raffaele.varriale@ingpec.eu, Tel. 333 6555151, 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 Piglio (FR) - Via Piagge n°152 foglio 12 part.750 sub.6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Piglio (FR) - Via Piagge n°174 foglio 12 part.1376 sub.4
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Piglio (FR) - via San Lorenzo snc foglio 12 part.719 sub.2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIGLIO (FR) - VIA PIAGGE N°152 FOGLIO 12 PART.750 SUB.6

Trattasi di appartamento ubicato a piano secondo senza ascensore situato in zona centale del Comune di Piglio vicina a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiuggi e dista 17,5 km dal Comune di Fiuggi.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIGLIO (FR) - VIA PIAGGE N°174 FOGLIO 12 PART.1376 SUB.4

Locale ad uso autorimessa situato lungo via Piagge poco distante dell'appartamento via Piagge n°152 piano secondo, costituito da piano terra con lastrico solare al piano primo e relativa colonna d'aria sovrastante, situato in zona centale del Comune di Piglio vicina a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiuggi e dista 17,5 km dal Comune di Fiuggi.

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIGLIO (FR) - VIA SAN LORENZO SNC FOGLIO 12 PART.719 SUB.2

Porzione di fabbricato avente accesso dalla Via San Lorenzo costituita dal locale uso deposito al primo piano che si trova nella strada retrostante alla strada principale via Piagge. Nello stato di fatto il locale deposito risulta ben ristrutturato ed utilizzato immagino come dependance. Situato in zona centale del Comune di Piglio vicina



a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiuggi e dista 17,5 km dal Comune di Fiuggi.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piglio (FR) - Via Piagge n°152 foglio 12 part.750 sub.6

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

- Foglio:12 Particella:749 Subalterno:5 CURZI SANDRO nato a PIGLIO (FR) il 12/01/1944 c.f. CRZSDR44A12G659YProprieta'1/2 e FEDERICI TIZIANA nata a PIGLIO (FR) il 02/05/1959c.f.FDRTZN59E42G659KProprieta'1/2
- Foglio:12 Particella:206 Subalterno:3 PASSA ENRICA nata a PIGLIO (FR) il 19/08/1946c.f. PSSNRC46M59G659GProprieta'1000/1000
- Foglio:12 Particella:204:
APPETECCHIA AGOSTINA nata a ROMA (RM) il 14/10/1977c.f.PPTGTN77R54H501BProprieta'1/4
APPETECCHIA CARLO nato a ROMA (RM) il 12/01/1963c.f.PPTCRL63A12H501UProprieta'1/4
MORVILLO ORNELLA nata a ROMA (RM) il 20/11/1949c.f.MRVLL49S60H501EProprieta'2/4
- Via Piagge

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	3,00 m	II°
scala esterna scoperta	6,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	II°
Totale superficie convenzionale:				109,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2012 al 29/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 750, Sub. 6 Categoria A2, Cons. 5,5 Rendita € 227,24 Piano II°
Dal 29/10/2012 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 750, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 227,24 Piano II°
Dal 09/02/2017 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 750, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 227,24 Piano II°
Dal 09/02/2017 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 750, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 227,24 Piano II°
Dal 09/02/2017 al 08/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 750, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 227,24 Piano II°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	750	6		A2	1	5,5	108 mq	227,24 €	II°	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Parti e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui la detta unità immobiliare fa parte proporzionalmente alla superficie ad essa afferrenti (vano scala).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si trova a piano secondo di un edificio di complessivi piani tre con copertura a doppia falda rifinita in tegole con gronda in lamiera zincata. La struttura portante in muratura e solai in putrelle di ferro e tavelloni. La pavimentazione è in gres porcellanato con finiture tipo parquet. Gli infissi in legno con vetro singolo. L'appartamento è dotato di intonaco e tinteggiato sia internamente che esternamente, la porta d'ingresso è blindata e le porte interne sono in legno. I termosifoni sono in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con filo di messa a terra. La caldaia è idrico sanitaria e riscaldamento di marca Immergas con



termostato digitale , campanello acustico e apertura automatica. Il portone d'ingresso allo stabile è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/2002 al 12/03/2012	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Giuseppe Trapani, Notaio in Zagarolo	02/10/2002	1674	950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL TERRITORIO DI FROSINONE	09/10/2002	17990	13366
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Palestrina	14/10/2002	1798	1 V		
Dal 29/10/2012 al 09/02/2017	**** Omissis ****	DIVISIONE - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Savi Angelo di Anagni	29/10/2012	67646	18882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	23/11/2012	21881	17153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	22/11/2012	7217	1T		
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FROSINONE	06/08/2021	352456/88888/21	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/02/2018		2122
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2017	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FROSINONE	19/05/2017	723/2017	
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Frosinone aggiornate al 08/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Frosinone il 30/10/1992
 Reg. gen. 17397 - Reg. part. 1792
 Importo: € 4.260,77
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 2.840,51
 Spese: € 1,00
 Interessi: € 1.420,26
 Percentuale interessi: 2,50 %
 Rogante: P.U o Aut.Emitt. Pietromarchi Giuseppe
 Data: 25/10/1972
 N° repertorio: 27427
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Frosinone il 23/06/2014
 Reg. gen. 9996 - Reg. part. 824
 Quota: 1/1
 Importo: € 203.865,28
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 101.932,64
 Interessi: € 101.932,64
 Percentuale interessi: 5,30 %
 Rogante: SALVI ANGELO
 Data: 19/06/2014
 N° repertorio: 68969
 N° raccolta: 19945

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Frosinone il 04/11/2021
 Reg. gen. 18048 - Reg. part. 14717
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

Zona B sottozona Brc - Ristrutturazione e Completamento del Vigente Piano Regolatore Generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Come si evince dall' Accertamento e classamento eseguito il 06-05-1943 l'unità immobiliare foglio 12 part.750 sub 4 e sub 3 (attuale sub.6) in ubicazione periferica sono antecedenti alla data del 01/09/1967.

Non c'è un progetto approvato come ho indicato superiormente e non ci sono le planimetrie catastali ma dall' Accertamento e classamento eseguito il 06-05-1943 si evincono i due subalterni 3 e 4 attuale sub.6 sono in linea con quanto riportato nella visura storica e la somma dei vani ossia la consistenza coincide. Inoltre sul posto non si evincono dei volumi aggiuntivi oltre l'edificazione del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Piglio (FR) - Via Piagge n°174 foglio 12 part.1376 sub.4

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

Via Piagge, fosso demaniale, Passa Cesare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	68,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	3,98 m	T
Terrazza scoperta	79,00 mq	97,00 mq	0,10	9,70 mq	0,00 m	I°
Totale superficie convenzionale:				89,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/2002 al 02/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1376, Sub. 4 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 73 mq Rendita € 324,23 Piano T
Dal 02/10/2002 al 12/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1376, Sub. 4 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 73 mq Rendita € 324,23 Piano T
Dal 12/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1376, Sub. 4 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 73 mq Rendita € 324,23 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1376, Sub. 4



		Categoria C6 Cl.13, Cons. 73 mq Superficie catastale 86 mq Rendita € 324,23
Dal 09/02/2017 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1376, Sub. 4 Categoria C6 Cl.13, Cons. 73 mq Superficie catastale 86 mq Rendita € 324,23 Piano T
Dal 09/02/2017 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1376, Sub. 4 Categoria C6, Cons. 73 mq Superficie catastale 86 mq Rendita € 324,23 Piano T
Dal 09/02/2017 al 08/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1376, Sub. 4 Categoria C6 Cl.13, Cons. 73 mq Superficie catastale 86 mq Rendita € 324,23 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1376	4		C6	13	73 mq	86 mq	324,23 €	T-I°	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.



STATO CONSERVATIVO

Il garage si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale garage è costituito da un piano fuori terra con struttura portante in C.A. pareti in muratura e solaio in C.A.. La copertura è del tipo piano impermeabilizzata con guaina ardesiata . Il pavimento è in battuto di cemento e intonacato con impasto costituito da cemento e sabbia. Dotato di apertura automatica a saracinesca con cancello a due ante con fotocellula in entrata e in uscita. Impianto elettrico con canaline esterne, scatole di derivazione esterne contatore autonomo con differenziali magnetotermici. Illuminazione a parete

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'interno del garage si trovano tre automobili. Il locale è libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/2002 al 12/03/2012	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Giuseppe Trapani, Notaio in Zagarolo	02/10/2002	1674	950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL TERRITORIO DI FROSINONE	09/10/2002	17990	13366
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Palestrina	14/10/2002	1798	1 V
Dal 12/03/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Savi Angelo di Anagni	12/03/2012	67127	18443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	30/03/2012	6214	5082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	29/03/2012	1750	1T
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale FROSINONE	06/08/2021	352456/88888/21	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2017	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FROSINONE	19/05/2017	723/2017	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Frosinone aggiornate al 08/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 23/06/2014
Reg. gen. 9996 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 203.865,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 101.932,64
Interessi: € 101.932,64
Percentuale interessi: 5,30 %
Rogante: SALVI ANGELO
Data: 19/06/2014
N° repertorio: 68969
N° raccolta: 19945

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 04/11/2021
Reg. gen. 18048 - Reg. part. 14717
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione,



importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B sottozona Brc - Ristrutturazione e Completamento del Vigente Piano Regolatore Generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 30-11-1971 progetto di variante al progetto allegato alla licenza edilizia rilasciata il 03/10/1970 prot.2785. Domanda di condono edilizio per ampliamento garage foglio 12 mapp.1376 sub.4 in data 30-09-1986 prot.5336.

Domanda di condono edilizio per ampliamento garage foglio 12 mapp.1376 sub.4 in data 30-09-1986 prot.5336, da integrare consegnando modello A correttamente compilato, elaborato grafico a firma di tecnico abilitato completo di piante prospetti e sezioni ante operam e post operam, inquadramento vincolistico stralcio catastale dichiarazione sostitutiva di fine lavori titolo di proprietà e visura catastale e versamento integrativo pari a € 1026,35 per oblazione ed € 72,42 per oneri di urbanizzazione.

L'impianto elettrico deve essere adeguato con palina di messa a terra costo di adeguamento € 250,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Piglio (FR) - via San Lorenzo snc foglio 12 part.719 sub.2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

- Via San Lorenzo

- Foglio:12 Particella:204:

APPETECCHIA AGOSTINA nata a ROMA (RM) il 14/10/1977c.f.PPTGTN77R54H501BProprieta'1/4

APPETECCHIA CARLO nato a ROMA (RM) il 12/01/1963c.f.PPTCRL63A12H501UProprieta'1/4

MORVILLO ORNELLA nata a ROMA (RM) il 20/11/1949c.f.MRVRL49S60H501EProprieta'2/4

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	27,00 mq	41,00 mq	0,80	41,00 mq	3,45 m	I°
Terrazza scoperta	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	I°
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2001 al 02/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 719, Sub. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 mq Rendita € 73,60 Piano I°



Dal 02/10/2002 al 02/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 719, Sub. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 mq Rendita € 73,60 Piano I°
Dal 02/10/2002 al 27/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 719, Sub. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 mq Rendita € 73,60 Piano I°
Dal 27/04/2011 al 29/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 719, Sub. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 mq Rendita € 73,60 Piano I°
Dal 29/10/2012 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 719, Sub. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 mq Rendita € 73,60 Piano I°
Dal 09/02/2017 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 719, Sub. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 mq Rendita € 73,60 Piano I°
Dal 09/02/2017 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 719, Sub. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 mq Rendita € 73,60 Piano I°
Dal 09/02/2017 al 08/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 719, Sub. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 25 mq Rendita € 73,60 Piano I°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	719	2		C2	11	25	26 mq	73,6 €	I°	



Corrispondenza catastale

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

(In relata la categoria catastale non coincide con l'attuale arredamento e destinazione d'uso del locale ma se non variato eventualmente prima urbanisticamente non ha senso effettuare una diversa registrazione).

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

Il locale deposito utilizzato ed arredato come una dependance si trova in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale deposito che si trova a piano primo è ospitato in unità immobiliare costituita da piano terra e piano primo. La struttura portante è in muratura a faccia vista in opera incerta con copertura in struttura portante in legno costituita da travi principali e secondarie in castagno a doppia falda con finitura in coppo con scossaline gronde e discendenti preverniciati. Internamente intonacato e tinteggiato con pavimentazione in cotto naturale. Infissi in legno con vetro singolo e scuri, dotato di terrazzino esterno pavimentato in gress porcellanato con ringhiera in lamiera ondulata. L'impianto elettrico è collegato a quello del garage e quindi non è autonomo. E' dotato di stufa a pellet con scarico fumi convogliati nella canna fumaria esistente. C'è un piccolo piano di cottura collegato con una bombola a gass.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'interno del locale deposito adibito a depondance si trova del mobilio e un tavolo grande con sedie oltre ad un fornellino con un piccolo piano cottura. Il locale è libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/2002	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Giuseppe Trapani, Notaio in Zagarolo	02/10/2002	1674	950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL TERRITORIO DI FROSINONE	09/10/2002	17990	13366
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Palestrina	14/10/2002	1798	1 V		
Dal 29/10/2012	**** Omissis ****	DIVISIONE - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Savi Angelo di Anagni	29/10/2012	67646	18882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	23/11/2012	21881	17153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE	22/11/2012	7217	1T		
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Pubblico ufficiale FROSINONE	09/02/2017	352456/88888/21	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/02/2018		2122
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2017	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FROSINONE	19/05/2017	723/2017	
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Frosinone aggiornate al 08/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 23/06/2014
Reg. gen. 9996 - Reg. part. 824



Quota: 1/1
Importo: € 203.865,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 101.932,64
Interessi: € 101.932,64
Percentuale interessi: 5,30 %
Rogante: SALVI ANGELO
Data: 19/06/2014
N° repertorio: 68969
N° raccolta: 19945

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 04/11/2021
Reg. gen. 18048 - Reg. part. 14717
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B sottozona Brc - Ristrutturazione e Completamento del Vigente Piano Regolatore Generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio di stato Catasto -Ex ute risulta che il fabbricato foglio 12 part.719 è esistente in data 11/05/1927 ubicato in zona periferica, quindi costruito in data antecedente al 1/09/1967. Dia del 29.05.2009 prot.3086 foglio 12 part.719 sub.2 per impermeabilizzazione copertura.



Non c'è un progetto approvato come ho indicato superiormente e non ci sono le planimetrie catastali ma dal carico e scarico comune di Piglio pag.4028 si evince la consistenza in linea con quanto misurato in planimetria. Inoltre sul posto non si evincono dei volumi aggiuntivi oltre l'edificazione del fabbricato. Adeguamento impianto elettrico € 750,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piglio (FR) - Via Piagge n°152 foglio 12 part.750 sub.6
Trattasi di appartamento ubicato a piano secondo senza ascensore situato in zona centale del Comune di Piglio vicina a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiuggi e dista 17,5 km dal Comune di Fiuggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 750, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 71.370,00
La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Piglio (FR) - Via Piagge n°152 foglio 12 part.750 sub.6	109,80 mq	650,00 €/mq	€ 71.370,00	100,00%	€ 71.370,00
				Valore di stima:	€ 71.370,00



Valore di stima: € 71.370,00

Valore finale di stima: € 71.370,00

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Piglio (FR) - Via Piagge n°174 foglio 12 part.1376 sub.4
Locale ad uso autorimessa situato lungo via Piagge poco distante dell'appartamento via Piagge n°152 piano secondo, costituito da piano terra con lastrico solare al piano primo e relativa colonna d'aria sovrastante, situato in zona centale del Comune di Piglio vicina a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiuggi e dista 17,5 km dal Comune di Fiuggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1376, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.571,00
La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Piglio (FR) - Via Piagge n°174 foglio 12 part.1376 sub.4	89,70 mq	430,00 €/mq	€ 38.571,00	100,00%	€ 38.571,00
Valore di stima:					€ 38.571,00

Valore di stima: € 38.571,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



M.A corrett.comp., elab.grafi.a firma di tecnic.abilitato Piant.Prosp.e Sez. ante e pos .inqu.vincolist. str.catast. dic.fine lav.titol.prop.vi.catas.	2500,00	€
versamento integrativo pari a € 1026,35 per oblazione ed € 72,42	1098,77	€

Valore finale di stima: € 34.972,23

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Piglio (FR) - via San Lorenzo snc foglio 12 part.719 sub.2
 Porzione di fabbricato avente accesso dalla Via San Lorenzo costituita dal locale uso deposito al primo piano che si trova nella strada retrostante alla strada principale via Piagge.Nello stato di fatto il locale deposito risulta ben ristrutturato ed utilizzato immagino come dependance. Situato in zona centale del Comune di Piglio vicina a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiuggi e dista 17,5 km dal Comune di Fiuggi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 719, Sub. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 30.800,00
 La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Piglio (FR) - via San Lorenzo snc foglio 12 part.719 sub.2	44,00 mq	700,00 €/mq	€ 30.800,00	100,00%	€ 30.800,00
Valore di stima:					€ 30.800,00

Valore di stima: € 30.800,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
adeguamento impianto elettrico	750,00	€

Valore finale di stima: € 30.050,00

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

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 17/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Varriale Raffaele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di divisione rep.1674 notaio Trapani Giuseppe 02.10.2002
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto compravendita Angelo Savi del 12.03.2012 rep.67127 del 12-03-2012
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto divisione compravendita del notaio A.Savi rep.67646 del 29.10.2012
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di c.mutuo Angelo Savi 19.06.2012 rep.68969 19-06-2014
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto per causa di morte 09.02.2017 rettifica 06.08.2021
- ✓ N° 6 Altri allegati - Accettazione eredità con beneficio d'inventario 19.05.2017
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di Residenza Apetecchia Agostina
- ✓ N° 8 Altri allegati - Matrimonio e Morte APPETECCHIA VINCENZO
- ✓ N° 9 Altri allegati - Mappale foglio 12 part.719-750-1376
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visura Foglio 12 Particella 750 Subalterno 3 sopp.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visura Foglio 12 Particella 750 Subalterno 6



- ✓ N° 12 Altri allegati - Visura Foglio 12 Particella 1376 Subalterno 4
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visura Foglio 12 Particella 719 Subalterno 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - PLN_foglio 12 part.750 sub.6
- ✓ N° 15 Altri allegati - PLN_foglio 12 part.1376 sub.4
- ✓ N° 16 Altri allegati - PLN_foglio 12 part.719 sub.2
- ✓ N° 17 Altri allegati - Tipo mappale foglio 12 part.719 sub.2
- ✓ N° 18 Altri allegati - ELABORATO FOTOGRAFICO foglio 12 part.750 sub 3-4 part.719 sub.2 part.1376 sub.4
- ✓ N° 19 Altri allegati - Visura ipotecaria foglio 12 part.750 sub.6
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota Iscrizione R.G. 9995 del 23.06.2014
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota Iscrizione N. RP 1792 del 1992
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota Trascrizione N. RG 16372 del 1997
- ✓ N° 23 Altri allegati - Nota di trascrizione n° 21881 23.11.2012
- ✓ N° 24 Altri allegati - Nota Iscrizione R.G. 9996 del 23.06.2014
- ✓ N° 25 Altri allegati - Nota Trascrizione R.G. 2594 del 16-02-2018
- ✓ N° 26 Altri allegati - Nota Trascrizione R.G.14612 del 02.09.2021
- ✓ N° 27 Altri allegati - Nota Trascrizione R.G.18048 del 04.11.2021
- ✓ N° 28 Altri allegati - Visura ipotecaria foglio 12 part.1376 sub.4
- ✓ N° 29 Altri allegati - Visura ipotecaria foglio 12 part.719 sub.2
- ✓ N° 30 Altri allegati - VISTA SATELLITARE
- ✓ N° 31 Altri allegati - Primo verbale operazioni peritali del 07.05.2022
- ✓ N° 32 Altri allegati - Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili del 30-10-1970 e progetto con allegati
- ✓ N° 33 Altri allegati - Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili del 30-11-1971 e progetto con allegati
- ✓ N° 34 Altri allegati - MODELLO D foglio 12 part.1376 sub 4
- ✓ N° 35 Altri allegati - RISPOSTA NOTA CTU VARRIALE comune di piglio foglio 12 part.1376 RISPOSTA NOTA CTU VARRIALE
- ✓ N° 37 Altri allegati - Catasto ex ute carico scarico 11.03.1927 foglio 12 part.719 sub (2)
- ✓ N° 38 Altri allegati - Regolarità Edilizia foglio 12 part.750 sub.6 ex sub.3-4
- ✓ N° 39 Altri allegati - DIA PROT_6320 05122002 foglio 12 part.750 sub.3 e mapp. 204 (riguarda la pav.esterna piazzale 204)
- ✓ N° 40 Altri allegati - a) Domanda RICHIESTA C_E SANATORIA PROT 6879 31122022 (riguarda il terzo piano)



- ✓ N° 40 Altri allegati - b) Progetto RICHIESTA C_E SANATORIA PROT 6879 31122022 (riguarda il terzo piano)
- ✓ N° 41 Altri allegati - Nota Iscrizione R. G. n. 17397 del 1992 foglio 12 part.750 sub.6



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piglio (FR) - Via Piagge n°152 foglio 12 part.750 sub.6
Trattasi di appartamento ubicato a piano secondo senza ascensore situato in zona centale del Comune di Piglio vicina a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiuggi e dista 17,5 km dal Comune di Fiuggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 750, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona B sottozona Brc - Ristrutturazione e Completamento del Vigente Piano Regolatore Generale.

Prezzo base d'asta: € 71.370,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Piglio (FR) - Via Piagge n°174 foglio 12 part.1376 sub.4
Locale ad uso autorimessa situato lungo via Piagge poco distante dell'appartamento via Piagge n°152 piano secondo, costituito da piano terra con lastrico solare al piano primo e relativa colonna d'aria sovrastante, situato in zona centale del Comune di Piglio vicina a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiuggi e dista 17,5 km dal Comune di Fiuggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1376, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona B sottozona Brc - Ristrutturazione e Completamento del Vigente Piano Regolatore Generale.

Prezzo base d'asta: € 34.972,23

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Piglio (FR) - via San Lorenzo snc foglio 12 part.719 sub.2
Porzione di fabbricato avente accesso dalla Via San Lorenzo costituita dal locale uso deposito al primo piano che si trova nella strada retrostante alla strada principale via Piagge. Nello stato di fatto il locale deposito risulta ben ristrutturato ed utilizzato immagino come dependance. Situato in zona centale del Comune di Piglio vicina a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiuggi e dista 17,5 km dal Comune di Fiuggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 719, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona B sottozona Brc - Ristrutturazione e Completamento del Vigente Piano Regolatore Generale.

Prezzo base d'asta: € 30.050,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.370,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Piglio (FR) - Via Piagge n°152 foglio 12 part.750 sub.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 750, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	109,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato a piano secondo senza ascensore situato in zona centale del Comune di Piglio vicina a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiuggi e dista 17,5 km dal Comune di Fiuggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.972,23

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Piglio (FR) - Via Piagge n°174 foglio 12 part.1376 sub.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1376, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	89,70 mq
Stato conservativo:	Il garage si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Locale ad uso autorimessa situato lungo via Piagge poco distante dell'appartamento via Piagge n°152 piano secondo, costituito da piano terra con lastrico solare al piano primo e relativa colonna d'aria sovrastante, situato in zona centale del Comune di Piglio vicina a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiuggi e dista 17,5 km dal Comune di Fiuggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.050,00

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Piglio (FR) - via San Lorenzo snc foglio 12 part.719 sub.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 719, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Il locale deposito utilizzato ed arredato come una depandance si trova in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato avente accesso dalla Via San Lorenzo costituita dal locale uso deposito al primo piano che si trova nella strada retrostante alla strada principale via Piagge.Nello stato di fatto il locale deposito risulta ben ristrutturato ed utilizzato immagino come depandance. Situato in zona centale del Comune di Piglio vicina a attività commerciali e al centro storico del paese. Nelle vicinanze c'è un parcheggio. A livello di viabilità risulta ben collegato in quanto dista appena 16,5 km dal casello autostradale A1 Anagni - Fiumicino e dista 17,5 km dal Comune di Fiumicino.		
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 PIGLIO (FR) - VIA PIAGGE N°152 FOGLIO 12 PART.750 SUB.6

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 30/10/1992
Reg. gen. 17397 - Reg. part. 1792
Importo: € 4.260,77
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.840,51
Spese: € 1,00
Interessi: € 1.420,26
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: P.U o Aut.Emitt. Pietromarchi Giuseppe
Data: 25/10/1972
N° repertorio: 27427
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 23/06/2014
Reg. gen. 9996 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 203.865,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 101.932,64
Interessi: € 101.932,64
Percentuale interessi: 5,30 %
Rogante: SALVI ANGELO
Data: 19/06/2014
N° repertorio: 68969
N° raccolta: 19945

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 04/11/2021
Reg. gen. 18048 - Reg. part. 14717
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIGLIO (FR) - VIA PIAGGE N°174 FOGLIO 12 PART.1376 SUB.4



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 23/06/2014
Reg. gen. 9996 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 203.865,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 101.932,64
Interessi: € 101.932,64
Percentuale interessi: 5,30 %
Rogante: SALVI ANGELO
Data: 19/06/2014
N° repertorio: 68969
N° raccolta: 19945

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 04/11/2021
Reg. gen. 18048 - Reg. part. 14717
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIGLIO (FR) - VIA SAN LORENZO SNC FOGLIO 12 PART.719 SUB.2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 23/06/2014
Reg. gen. 9996 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 203.865,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 101.932,64
Interessi: € 101.932,64
Percentuale interessi: 5,30 %
Rogante: SALVI ANGELO
Data: 19/06/2014
N° repertorio: 68969
N° raccolta: 19945



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 04/11/2021

Reg. gen. 18048 - Reg. part. 14717

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

