

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pistilli Fabio,

## **Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.**

promossa da:

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

contro:

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15



---

## INCARICO

---

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Ing. Pistilli Fabio, con studio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Frosinone (FR), e-mail \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PEC \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Tel. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in stessa 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 Casavetere n. 130  
(Coordinate Geografiche: 41.804866, 13.225383)

---

## DESCRIZIONE

---

Preliminarmente, previo avviso di inizio delle operazioni peritali dato alle parti a mezzo Raccomandata A/R (rif. allegato 2), è stata fissata una visita di sopralluogo per il giorno 14 novembre 2023 alle ore 12:30.

Nel giorno stabilito per il sopralluogo, il sottoscritto CTU si è recato presso il bene oggetto di esecuzione, accompagnato dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di custode, professionista delegato del compendio immobiliare pignorato. Durante la visita, è stata riscontrata la presenza dei debitori eseguiti, i quali hanno consentito lo svolgimento regolare delle operazioni peritali. Il sopralluogo è stato presenciato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha partecipato attivamente alle operazioni peritali, sottoscrivendo il verbale finale (rif. allegato 3), redatto al termine del sopralluogo.

Il bene oggetto di pignoramento è stato identificato attraverso l'estratto di mappa catastale (rif. allegato 4), appurando durante il sopralluogo che esso è situato nel Comune di Fiuggi in Via Casavetere n. 128 e 130, e non al n. 29/B come diversamente riportato nell'atto di pignoramento.

Il compendio pignorato si trova nelle vicinanze del centro storico di Fiuggi e consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione di tipo popolare, edificato su piano terra, primo e secondo piano. Al piano terra è composto da un garage, una camera, cucina e bagno, con annessa corte esterna di pertinenza; al primo piano da due vani, e al secondo piano da altri due vani.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere n. 130

---

## 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 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'edificio si affaccia su una delle traverse di Via Casavetere ed è circondato su un lato da un vialetto, mentre sugli altri lati è contornato da edifici ad esso adiacenti, di simile tipologia, identificati al catasto come Sub 634 e 635 dello stesso foglio e intestati a soggetti terzi.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala da pranzo	14,60 mq	19,80 mq	1	19,80 mq	2,80 m	PT
Cucina	8,30 mq	10,90 mq	1	10,90 mq	2,80 m	PT
Bagno 1	4,10 mq	6,90 mq	1	6,90 mq	2,80 m	PT
Corridoio	4,60 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,80 m	PT
Corte esclusiva	23,30 mq	25,70 mq	0,5	12,85 mq	0,00 m	PT
Garage	11,30 mq	15,80 mq	0,5	7,90 mq	2,80 m	PT
Camera da letto 1	13,80 mq	14,10 mq	1	14,10 mq	2,90 m	P1
Camera da letto 2	12,90 mq	13,30 mq	1	13,30 mq	2,90 m	P1
Scale	4,80 mq	5,30 mq	0,5	2,65 mq	2,90 m	P1
Disimpegno	2,20 mq	2,30 mq	1	2,30 mq	2,90 m	P1
Terrazza	15,80 mq	15,80 mq	0,5	7,90 mq	0,00 m	P1



Bagno 2 (catasto: Camera da letto)	13,70 mq	17,90 mq	1	17,90 mq	2,50 m	P2
Camera da letto 3	13,10 mq	17,20 mq	1	17,20 mq	2,50 m	P2
Scale	3,10 mq	4,00 mq	0,5	2,00 mq	2,50 m	P2
Disimpegno	3,90 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	2,50 m	P2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>146,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>146,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2007 al 24/09/2007	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 633, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 364,10
Dal 24/09/2007 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 633, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 364,10 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 08/12/2023	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 633, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 135 mq Rendita € 364,10 Piano T-1-2

Si riportano le annotazioni indicate nelle visure catastali:

- 13/07/2007 - Variazione catastale - Pratica n. FR0300845 in atti dal 13/07/2007 fus. ampl. con cambio di destinazione (n. 14840.1/2007).
- 24/09/2007 - Atto di compravendita - Pubblico ufficiale \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* Sede ROMA (RM) Repertorio n. 405781.
- 09/11/2015 - Variazione catastale - Inserimento in visura dei dati di superficie.



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	633	3	2	A4	4	7,5 vani	135 mq	364,1 €	T-1-2	

### **Corrispondenza catastale**

Si riscontra una leggera discrepanza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi osservato durante il sopralluogo. Il locale cucina è stato ampliato rispetto al locale bagno, che contestualmente è stato ricavato in prossimità dal vano scale. Si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale, come indicato nel successivo paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

## PRECISAZIONI

---

L'immobile per intero è giunto ai debitori eseguiti nella sua originaria consistenza ovvero non sono avvenuti frazionamenti del bene.

## PATTI

---

L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava abitato da entrambi i debitori eseguiti.

## STATO CONSERVATIVO

---

Dopo aver condotto un sopralluogo dettagliato, si può affermare che le condizioni dell'immobile pignorato sono generalmente buone, come attestato dalla documentazione fotografica prodotta (rif. allegato 1).

Esternamente, l'edificio presenta una tinteggiatura uniforme ed assenza di danni o lesioni evidenti. Al suo interno, sono state riscontrate solo alcune imperfezioni di tipo estetico, come una piccola macchia di umidità nel sottotetto oppure la mancanza di rifiniture. In sintesi, nonostante l'assenza di elementi di pregio, lo stato conservativo complessivo dell'immobile è giudicato buono.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile periziato non è inserito in un contesto condominiale poiché possiede le caratteristiche di unità indipendente. L'accesso all'abitazione avviene in modo completamente autonomo direttamente dalla strada attraverso la propria corte di pertinenza. Di conseguenza, non esistono parti comuni condivise con altri soggetti.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dopo aver effettuato un sopralluogo e aver acquisito tutte le informazioni necessarie, il bene pignorato non risulta gravato dall'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio è costruito in muratura e risale ad un periodo antecedente al 1967, presentando caratteristiche tipiche delle abitazioni prossime ai centri storici. Nonostante l'impiego di materiali economici, le condizioni generali e di finitura dell'immobile sono considerate discrete.

Internamente, è stato eseguito un restauro antecedente il 2011, e da allora non sono stati apportati ulteriori miglioramenti. I pavimenti sono realizzati in monocottura, mentre cucina e servizi sono rivestiti in piastrelle.

Le porte interne e l'ingresso principale (non blindato) sono in legno. Gli infissi, dotati di persiane, sono realizzati in PVC con vetro singolo.

Il sistema di riscaldamento è autonomo, con terminali in ghisa, e non sono presenti impianti di tipo "split" per il caldo/freddo. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e funzionanti, anche se non è disponibile alcuna certificazione che attesti la conformità alle normative vigenti. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre le porte interne sono in legno. I pavimenti variano da monocottura al piano terra e nei disimpegni a parquet multistrato nelle camere, mentre i rivestimenti di cucina e servizi igienici sono in piastrelle monocottura.

All'esterno, l'edificio dispone di una corte esclusiva che si affaccia sulla via, e include anche un locale adibito a deposito terrazzato. Non sono disponibili posti auto riservati poiché il locale, indicato catastalmente come garage, è effettivamente un deposito con ingresso destinato esclusivamente alle persone.

L'altezza interna utile dei locali è di circa 2,80 metri, ad eccezione del secondo piano sottotetto, il cui soffitto varia da 2,60 metri a circa 1,30 metri.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

In occasione del sopralluogo è stato verificato che l'immobile è occupato da entrambi i debitori esecutati. Il bene oggetto di esecuzione è stato acquistato dai debitori esecutati in data 28/09/2007 pertanto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1971 al 24/09/2007	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	15/04/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	11/05/1971	4532	4026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Alatri	05/05/1971	258	116		
Dal 24/09/2007	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	24/09/2007	405781	19786
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	28/09/2007	27041	15899
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 04/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 28/09/2007  
Reg. gen. 27042 - Reg. part. 7261  
Importo: € 204.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 136.000,00  
Percentuale interessi: 6,10 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 24/09/2007  
N° repertorio: 405782  
N° raccolta: 19787
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Iscritto a ROMA il 13/02/2009  
Reg. gen. 3568 - Reg. part. 438  
Importo: € 5.038,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.519,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ROMA il 28/09/2007  
Reg. gen. 27041 - Reg. part. 15899  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 18/11/2011  
Reg. gen. 21936 - Reg. part. 16078  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 15/05/2023  
Reg. gen. 9769 - Reg. part. 7100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **Annotazioni a iscrizioni**

- **RICHIESTA ESATTORIALE - CANCELLAZIONE TOTALE**

Iscritto a ROMA il 21/01/2014

Reg. gen. 1226 - Reg. part. 137

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, il bene oggetto di pignoramento ricade in zona "B1" zona di conservazione e completamento, a sua volta soggetta a Piano Particolareggiato relativo alle Zone B (approvato con Delibera di Giunta n. 2432 del 16/04/1985), ed in particolare in una Zona REA, regolamentata dalle norme che si allegano (rif. allegato 16).

All'esito delle ricerche effettuate, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica o alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità ovvero restrizioni riguardo alla vendita o alla sua suddivisione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione dell'immobile è antecedente al 01/09/1967.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi - Settore Urbanistica, in risposta ad una regolare richiesta di accesso agli atti, è emerso che il bene sottoposto a pignoramento è stato edificato prima del 1° settembre 1967.

In data 09/10/1982 è stata richiesta una concessione edilizia per la ristrutturazione e la modifica della copertura del fabbricato. Alla richiesta ha fatto seguito la concessione edilizia N. 13589 del 1982 (rif. Alleg. 17). Al momento del sopralluogo, il bene risulta essere conforme al progetto di sanatoria approvato.

In data 09/03/2004 per un ampliamento e cambio di destinazione d'uso è stato presentato regolare condono giusta dichiarazione presentata al Comune di Fiuggi, n. 199 di protocollo, per il quale è stata pagata l'intera oblazione oltre all'intero importo delle spese di urbanizzazione e che a seguito del quale è stata rilasciata dal Comune di Fiuggi concessione in sanatoria in data 10/07/2007.

Dal confronto della planimetria catastale dell'immobile pignorato (Rif. allegato n.6a) con quanto osservato durante il sopralluogo, è emersa una leggera discrepanza nella disposizione degli spazi al piano terra. In particolare, si nota una diversa posizione del bagno, che comporta un aumento nelle dimensioni della cucina adiacente. Questa incongruenza è resa evidente nella planimetria aggiornata fornita dallo scrivente (Rif. Allegato n. 6b). Si necessita comunque di un aggiornamento della planimetria catastale il cui costo per la pratica e per il tecnico incaricato è stimato in 600 euro.

Non emergono vincoli di natura artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità né diritti demaniali o usi civici. Infine, non è stata rinvenuta alcuna certificazione relativa alla conformità alle normative vigenti per gli impianti (elettrico, termico, idrico).



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

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

L'immobile ha le caratteristiche di unità abitativa indipendente, pertanto, non sono presenti vincoli od oneri di tipo condominiale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere n. 130

Il bene oggetto di pignoramento è stato identificato attraverso l'estratto di mappa catastale (Rif. allegato 4), appurando durante il sopralluogo che esso è situato nel Comune di Fiuggi in Via Casavetere n. 128 e 130, e non al n. 29/B come diversamente riportato nell'atto di pignoramento. Il compendio pignorato si trova nelle vicinanze del centro storico di Fiuggi e consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione di tipo popolare, edificato su piano terra, primo e secondo piano. Al piano terra è composto da un garage, una camera, cucina e bagno, con annessa corte esterna di pertinenza; al primo piano da due vani, e al secondo piano da altri due vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 37, Particella 633, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4

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

Dall'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I. - Rif. All. 18) per il 1° semestre 2023, riguardante il Comune di Fiuggi nella fascia cittadina centrale (Via A. Diaz e zone limitrofe), si è riscontrato che il valore di mercato per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale", simile alla proprietà pignorata, varia tra 670 €/mq e 910 €/mq. Questa stima è stata confermata da una ricerca di mercato nella stessa area. La valutazione finale è stata effettuata utilizzando un valore di 690 €/mq, considerato come valore coerente con le transazioni di immobili simili nelle zone circostanti. Considerando il costo previsto per l'aggiornamento della planimetria catastale, stimato in 600 euro, il valore finale del bene è stabilito nella cifra di 100.278 euro, che si arrotonda a 100.000 euro.

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Casavetere n. 130	146,20 mq	690,00 €/mq	€ 100.878,00	100,00%	€ 100.878,00
Valore di stima:					€ 100.878,00
Oneri per aggiornamento planimetria catastale ed arrotondamento:					€ 878,00
Valore di stima:					€ 100.000,00

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 26/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Pistilli Fabio



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Convocazione per sopralluogo
- ✓ N° 3 - Verbale di sopralluogo del 14/11/2023
- ✓ N° 4 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 - Foto aerea
- ✓ N° 6a - Planimetria catastale dell'immobile
- ✓ N° 6b - Planimetria dell'immobile aggiornata
- ✓ N° 7a - Visura per soggetto (Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)
- ✓ N° 7b - Visura per soggetto (Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)
- ✓ N° 8 - Visura per immobile
- ✓ N° 9a - Ispezione Ipotecaria per soggetto (Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)
- ✓ N° 9b - Ispezione Ipotecaria per soggetto (Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)
- ✓ N° 10 - Ispezione Ipotecaria per immobile (Foglio 37, Particella 633, Sub. 3)
- ✓ N° 11 - Formalità pregiudizievoli (note di iscrizioni e trascrizioni)
- ✓ N° 12 - Scheda anagrafica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Comune di Fiuggi
- ✓ N° 13 - Certificazione notarile
- ✓ N° 14 - Atto di pignoramento immobiliare
- ✓ N° 15 - Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- ✓ N° 16 - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 17 - Concessione edilizia in sanatoria del 1982
- ✓ N° 18 - Quotazioni del mercato immobiliare



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Casavetere n. 130  
Preliminarmente, previo avviso di inizio delle operazioni peritali dato alle parti a mezzo Raccomandata A/R (cfr. allegato 2), regolarmente ricevuta dai debitori eseguiti, è stata fissata una visita di sopralluogo per il giorno 14 novembre 2023 alle ore 12:30. Nel giorno stabilito per il sopralluogo, il sottoscritto CTU si è recato presso il bene oggetto di esecuzione, accompagnato dal custode - professionista delegato del compendio immobiliare pignorato. Durante la visita, è stata riscontrata la presenza dei debitori eseguiti, i quali hanno consentito lo svolgimento regolare delle operazioni peritali. Il sopralluogo è stato presenziato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha partecipato attivamente alle operazioni peritali, sottoscrivendo il verbale finale (cfr. all. n. 3), redatto al termine del sopralluogo. Il bene oggetto di pignoramento è stato identificato attraverso l'estratto di mappa catastale (Rif. allegato 4), appurando durante il sopralluogo che esso è situato nel Comune di Fiuggi in Via Casavetere n. 128 e 130, e non al n. 29/B come diversamente riportato nell'atto di pignoramento. Il compendio pignorato si trova nelle vicinanze del centro storico di Fiuggi e consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione di tipo popolare, edificato su piano terra, primo e secondo piano. Al piano terra è composto da un garage, una camera, cucina e bagno, con annessa corte esterna di pertinenza; al primo piano da due vani, e al secondo piano da altri due vani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 633, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, il bene oggetto di pignoramento ricade in zona "B1" zona di conservazione e completamento, a sua volta soggetta a Piano Particolareggiato relativo alle Zone B (approvato con Delibera di Giunta n. 2432 del 16/04/1985), ed in particolare in una Zona REA, regolamentata dalle norme che si allegano (cfr. all. 16). All'esito delle ricerche effettuate, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica o alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità ovvero restrizioni riguardo alla vendita o alla sua suddivisione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuggi (FR) - Via Casavetere n. 130		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 633, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	146,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dopo aver condotto un sopralluogo dettagliato, si può affermare che le condizioni dell'immobile pignorato sono generalmente buone, come attestato dalla documentazione fotografica allegata. Esternamente, l'edificio presenta una tinteggiatura uniforme e nessun danno o lesione evidente. Al suo interno, sono state riscontrate solo alcune imperfezioni di tipo estetico, come una piccola macchia di umidità nel sottotetto oppure mancanza di rifiniture. In sintesi, nonostante l'assenza di elementi di pregio, lo stato conservativo complessivo dell'immobile è giudicato buono.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio pignorato si trova nelle vicinanze del centro storico di Fiuggi e consiste in un fabbricato ad uso di civile abitazione di tipo popolare, edificato su piano terra, primo e secondo. Al piano terra è composto da un garage, una camera, cucina e bagno, con annessa corte esterna di pertinenza; al primo piano da due vani, e al secondo piano da altri due vani.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo è stato verificato che l'immobile è occupato da entrambi i debitori eseguiti. Il bene oggetto di esecuzione è stato acquistato dai debitori eseguiti in data 28/09/2007 pertanto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.		

