

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2021 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
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 .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2021 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 580.070,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 17/03/2022, il sottoscritto Arch. Bagnati Diego, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email bagnatidiego@studiobasica.it, PEC diego.bagnati@archiworldpec.it, Tel. 393 3988855, 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** - Albergo ubicato a Filettino (FR) - VIA ARQUATI 122

## DESCRIZIONE

---

Il cespite in esame consiste in una struttura alberghiera su tre livelli fuori terra, con corte esterna recintata adibita a giardino ed area di manovra. Ubicata in zona semicentrale a carattere residenziale con sufficienti servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso le principali località limitrofe. Il fabbricato ha una struttura portante in c.a, tetto a falde con copertura in tegole, superfici esterne intonacate, infissi in parte in ferro/alluminio ed in parte in pvc con vetrocamera. Internamente il bene si presenta la grezzo, senza finiture e con impiantistica da completare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Al sopralluogo l'immobile si trovava in stato di abbandono.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Filettino (FR) - VIA ARQUATI 122

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)

Il cespite oggetto della presente è di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il verbale di pignoramento è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

Il fabbricato, comprensivo dei tre terreni agricoli circostanti, confina da nord: strada provinciale 30, p.lla 257, p.lla 43, p.lla 283.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	615,00 mq	706,00 mq	1,00	706,00 mq	2,95 m	T
Albergo	367,00 mq	422,00 mq	1,00	422,00 mq	2,60 m	S1
Albergo	340,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	2,65 m	1
Albergo	340,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	2,65 m	2
Cortile	515,00 mq	515,00 mq	0,01	5,15 mq	0,00 m	0
Corte p.lla 16	3105,00 mq	3105,00 mq	0,01	31,05 mq	0,00 m	0
Corte p.lla 290	270,00 mq	270,00 mq	0,01	2,70 mq	0,00 m	0
Corte p.lla 291	1000,00 mq	1000,00 mq	0,01	10,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1956,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1956,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 289 Categoria X
Dal 24/01/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 289 Categoria D2 Rendita € 10.225,85



Dal 23/07/2003 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 289 Categoria D2 Rendita € 10.225,85
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	289	1		D2					T	
	26	289	2		A2	5	7	112 mq	433,82 €	T	
	26	289	3		D2				3994 €	S1-T-1-2	
	26	289	4		D2				264 €	1	
	26	289	5		D2				264 €	1	
	26	289	6		D2				264 €	1	
	26	289	7		D2				264 €	1	
	26	289	8		D2				264 €	1	
	26	289	9		D2				264 €	1	
	26	289	10		D2				264 €	1	
	26	289	11		D2				264 €	1	
	26	289	12		D2				264 €	2	
	26	289	13		D2				264 €	2	
	26	289	14		D2				264 €	2	
	26	289	15		D2				264 €	2	
	26	289	16		D2				264 €	2	
	26	289	17		D2				264 €	2	
	26	289	18		D2				264 €	2	
	26	289	19		D2				264 €	2	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	16				Seminativo	3	00,31,05 mq	4,01 €	2,73 €	
26	290				Area rurale		00,02,70 mq	0 €	0 €	
26	291				Area rurale		00,01,00 mq	0 €	0 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sub 1 Bene comune non censibile ai sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19

Durante il sopralluogo si è potuto constatare una ristrutturazione in corso di realizzazione che ha determinato una diversa distribuzione degli spazi interni dei subalterni con anche modifica dei perimetri dei sub oggetto della presente (le camere sono state variate anche nella loro consistenza metrica totale, ed è stato realizzato un vano ascensore in luogo di porzioni di camere). A completamento delle opere sarà necessario un aggiornamento catastale di tutto il cespite.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

Non risultano contratti di locazione in essere

### **STATO CONSERVATIVO**

L'albergo risulta ad oggi non utilizzato, in stato di abbandono ed al grezzo con finiture mancanti ed impianti tecnici da completare (è stata interrotta una ristrutturazione edilizia in essere).

### **PARTI COMUNI**



L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari non inserite nel pignoramento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal C.D.U. n 9/2022 prot 4990 del 03/11/2022 risulta:  
p.lla 16 gravata da uso civico  
p.lla 290 gravata da uso civico  
p.lla 291 gravata da uso civico ed in parte di demanio civico

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione ha una struttura portante in c.a., tetto a falde con copertura in laterizio, le superfici esterne risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono di vario tipo (ferro, alluminio e nelle camere in PVC), all'interno mancano finiture, porte, e gli impianti tecnici (comuni a tutti i sub) sono da ultimare. In generale l'immobile si presenta al grezzo con finiture o mancanti o obsolete.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile versa in stato di abbandono presumibilmente da vari anni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1978 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Amelio U.	28/06/1978	4199	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Tribunale di Frosinone	24/01/2003	224	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	19/02/2003	2774	1927
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/07/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Iaccarino Giancarlo	23/07/2003	7923	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			28/07/2003	13155	9060
<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 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 23/07/2003  
Reg. gen. 13156 - Reg. part. 2777



Importo: € 600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 21/11/2006  
Reg. gen. 27507 - Reg. part. 6548  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 06/02/2009  
Reg. gen. 3157 - Reg. part. 389  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17856 - Reg. part. 13246  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 19/11/2021  
Reg. gen. 19147 - Reg. part. 15610  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

E' stato richiesto ed ottenuto il certificato di destinazione urbanistica riguardante i terreni oggetto di pignoramento (CDU n 09/2022 prot 4990 del 03/11/2022).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Richiesto ed ottenuto accesso agli atti presso il Comune di Filettino, l'ufficio tecnico, nella persona del Responsabile Taurisano Gianni, comunicano che " per l'immobile in oggetto, non è stato rinvenuto nessun



fascicolo contenente licenze edilizie e progetti riferiti ad esso e tantomeno può essere dichiarato come ante 67".

### ***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**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In considerazione della tipologia edilizia (albergo), pur essendo lo stesso suddiviso in più subalterni, questi non hanno una autonomia funzionale, pertanto, si è deciso di considerare un unico lotto di vendita. Nel lotto sono stati inseriti anche i terreni agricoli circostanti (p.lle 16-290-291) che di fatto formano la corte dell'albergo che altrimenti risulterebbe intercluso dagli stessi rispetto la strada provinciale.

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Filettino (FR) - VIA ARQUATI 122  
Il cespite in esame consiste in una struttura alberghiera su tre livelli fuori terra, con corte esterna



recintata adibita a giardino ed area di manovra. Ubicata in zona semicentrale a carattere residenziale con sufficienti servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso le principali località limitrofe. Il fabbricato ha una struttura portante in c.a, tetto a falde con copertura in tegole, superfici esterne intonacate, infissi in parte in ferro/alluminio ed in parte in pvc con vetrocamera. Internamente il bene si presenta la grezzo, senza finiture e con impiantistica da completare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 289, Sub. 1, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 3, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 4, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 5, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 6, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 7, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 8, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 9, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 10, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 11, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 12, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 13, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 14, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 15, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 16, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 17, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 18, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 19, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 16, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 290, Qualità Area rurale - Fg. 26, Part. 291, Qualità Area rurale

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

Valore di stima del bene: € 587.070,00

Al fine di determinare il valore di mercato del cespite si è adottato il metodo sintetico comparativo mettendo a confronto beni analoghi a quello in esame per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e stato d'uso; infine si è applicato una decurtazione al valore stimato in funzione dello stato d'uso al grezzo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Filettino (FR) - VIA ARQUATI 122	1956,90 mq	300,00 €/mq	€ 587.070,00	100,00%	€ 587.070,00
				Valore di stima:	€ 587.070,00

Valore di stima: € 587.070,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Altro	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 580.070,00**

In considerazione del fatto che non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio e che sono presenti difformità catastali su ogni subalterno, si stimano forfaitariamente € 5000 per costi di regolarizzazione urbanistica ed € 2000 per le



conseguenti variazioni catastali.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Sui terreni identificati al NCT al foglio 26 p.lle 16-290-291 gravano usi civici, in più l'ultima particella risulta in parte su area demaniale.

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 19/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bagnati Diego

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 4 Foto (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 05/11/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Filettino (FR) - VIA ARQUATI 122

Il cespite in esame consiste in una struttura alberghiera su tre livelli fuori terra, con corte esterna recintata adibita a giardino ed area di manovra. Ubicata in zona semicentrale a carattere residenziale con sufficienti servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso le principali località limitrofe. Il fabbricato ha una struttura portante in c.a, tetto a falde con copertura in tegole, superfici esterne intonacate, infissi in parte in ferro/alluminio ed in parte in pvc con vetrocamera. Internamente il bene si presenta la grezzo, senza finiture e con impiantistica da completare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 289, Sub. 1, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 3, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 4, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 5, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 6, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 7, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 8, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 9, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 10, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 11, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 12, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 13, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 14, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 15, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 16, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 17, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 18, Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289, Sub. 19, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 16, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 290, Qualità Area rurale - Fg. 26, Part. 291, Qualità Area rurale

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto ed ottenuto il certificato di destinazione urbanistica riguardante i terreni oggetto di pignoramento (CDU n 09/2022 prot 4990 del 03/11/2022).

**Prezzo base d'asta: € 580.070,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 580.070,00**

<b>Bene N° 1 - Albergo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Filettino (FR) - VIA ARQUATI 122		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<p>Albergo                      Identificato al catasto Fabbricati                      - Fg. 26, Part. 289, Sub. 1,                      Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289,                      Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 26, Part.                      289, Sub. 3, Categoria D2 - Fg. 26,                      Part. 289, Sub. 4, Categoria D2 -                      Fg. 26, Part. 289, Sub. 5,                      Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289,                      Sub. 6, Categoria D2 - Fg. 26,                      Part. 289, Sub. 7, Categoria D2 -                      Fg. 26, Part. 289, Sub. 8,                      Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289,                      Sub. 9, Categoria D2 - Fg. 26,                      Part. 289, Sub. 10, Categoria D2 -                      Fg. 26, Part. 289, Sub. 11,                      Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289,                      Sub. 12, Categoria D2 - Fg. 26,                      Part. 289, Sub. 13, Categoria D2 -                      Fg. 26, Part. 289, Sub. 14,                      Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289,                      Sub. 15, Categoria D2 - Fg. 26,                      Part. 289, Sub. 16, Categoria D2 -                      Fg. 26, Part. 289, Sub. 17,                      Categoria D2 - Fg. 26, Part. 289,                      Sub. 18, Categoria D2 - Fg. 26,                      Part. 289, Sub. 19, Categoria D2                      Identificato al catasto Terreni -                      Fg. 26, Part. 16, Qualità                      Seminativo - Fg. 26, Part. 290,                      Qualità Area rurale - Fg. 26, Part.                      291, Qualità Area rurale</p>	<b>Superficie</b>	1956,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'albergo risulta ad oggi non utilizzato, in stato di abbandono ed al grezzo con finiture mancanti ed impianti tecnici da completare (è stata interrotta una ristrutturazione edilizia in essere).		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite in esame consiste in una struttura alberghiera su tre livelli fuori terra, con corte esterna recintata adibita a giardino ed area di manovra. Ubicata in zona semicentrale a carattere residenziale con sufficienti servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso le principali località limitrofe. Il fabbricato ha una struttura portante in c.a, tetto a falde con copertura in tegole, superfici esterne intonacate, infissi in parte in ferro/alluminio ed in parte in pvc cone vetrocamera. Internamente il bene si presenta la grezzo, senza finiture e con impiantistica da completare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 23/07/2003  
Reg. gen. 13156 - Reg. part. 2777  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 21/11/2006  
Reg. gen. 27507 - Reg. part. 6548  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 06/02/2009  
Reg. gen. 3157 - Reg. part. 389  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 15/12/2020  
Reg. gen. 17856 - Reg. part. 13246  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 19/11/2021  
Reg. gen. 19147 - Reg. part. 15610  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

