
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	10
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	11

Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	18

Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19

INCARICO

All'udienza del 21/09/2022, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°47'44.4"N 13°13'53.5"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41°47'44.4"N 13°13'53.5"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Il lotto unico è composto da un appartamento, bene n. 1, al 1° piano con annesso posto auto scoperto, bene n. 2, al piano terra, situati in Fiuggi Via Case Gioacchino civ. 13/B, in zona a ridosso del centro storico, con vista panoramica. Le due unità immobiliari sono inserite all'interno di un fabbricato residenziale, abitato, di recente realizzazione.

L'accesso avviene in maniera diretta dalla antistante strada pubblica, tramite la corte comune condominiale, che permette di raggiungere il portone di ingresso del vano scala condominiale, munito di ascensore.

L'appartamento proposto in vendita, bene n. 1, è di tipo bilocale con superficie lorda di 50 mq e netta di 45 mq, è situato al piano 1° dello stabile, ha accesso dal pianerottolo comune dove è ubicato il portone blindato, all'interno è presente un ampio vano soggiorno con angolo cucina con finestra collegata al balcone posto sul prospetto principale di mq 6,50, una camera da letto ed un bagno con annesso balconcino di mq 2,50.

L'immobile risulta munito di tutti gli impianti primari, di tipo autonomi.

L'appartamento ha diritto sulle parti comuni dello stabile ed è già inserito condominio con ripartizione in quota per la spesa annua.

Nel complesso l'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto CTU, geom. Marco Berardi, inviava al debitore esecutato comunicazione per fissazione del sopralluogo con raccomandata AR ricevuta dal medesimo. Il giorno 28.10.2022 alle ore 10.00, congiuntamente con il custode nominato, Avv. Riccardo Trento, alla presenza del debitore esecutato, si procedeva all'accesso dell'immobile staggito, svolgendo le operazioni peritali di rilievo planimetrico, un servizio fotografico e l'assunzione delle informazioni dei dati necessari al compimento del mandato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

Il lotto unico è composto da un appartamento, bene n. 1, al 1° piano con annesso posto auto scoperto, bene n. 2, al piano terra, situati in Fiuggi Via Case Gioacchino civ. 13/B, in zona a ridosso del centro storico, con vista panoramica. Le due unità immobiliari sono inserite all'interno di un fabbricato residenziale, abitato, di recente realizzazione.

Il posto auto scoperto ha una superficie di circa mq 13,00 e l'accesso avviene in maniera diretta dalla antistante strada pubblica tramite la corte comune condominiale, che permette di raggiungere il posto auto, bene n. 2, contraddistinto con segnaletica bianca a terra e che presenta pavimentazione con cemento industriale.

Tutta l'area scoperta risulta delimitata da muri perimetrali di recinzione con cancello carrabile automatico e pedonale, che limitano l'accesso e l'utilizzo ai soli proprietari dello stabile.

Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto CTU, geom. Marco Berardi, inviava al debitore esecutato comunicazione per fissazione del sopralluogo con raccomandata AR ricevuta dal medesimo. Il giorno 28.10.2022 alle ore 10.00, congiuntamente con il custode nominato, Avv. Riccardo Trento, alla presenza del debitore esecutato, si procedeva all'accesso dell'immobile staggito, svolgendo le operazioni peritali di rilievo planimetrico, un servizio fotografico e l'assunzione delle informazioni dei dati necessari al compimento del mandato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°47'44.4"N 13°13'53.5"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41°47'44.4"N 13°13'53.5"E)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

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

Il Perito, dallo studio del fascicolo prodotto dal creditore precedente, rileva che lo stesso, sia completo. Si allegano pertanto le copie dei soli atti di provenienza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

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

Il Perito, dallo studio del fascicolo prodotto dal creditore precedente, rileva che lo stesso, sia completo. Si allegano pertanto le copie dei soli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

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 debitore esecutato Sig. **** Omissis **** risulta in stato celibe.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

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 debitore esecutato Sig. **** Omissis **** risulta in stato civile celibe.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

- L'appartamento Bene n. 1 confina:
- vano scala comune
 - appartamento sub 7
 - appartamento sub 5
 - distacco verso particella 110
 - distacco verso Via Case Gioacchino

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

- Il posto auto Bene n. 2 confina:
- corte comune condominiale sub 18
 - posto auto sub 21
 - posto auto sub 23
 - particella 198

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				52,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1986 al 22/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 161, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 1.250,39 Piano T-1-2
Dal 23/04/2003 al 28/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 161, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 1.250,39 Piano T-1-2
Dal 28/09/2007 al 29/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 161 Categoria D2 Rendita € 1.250,39 Piano T-1-2
Dal 30/05/2013 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 161, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 53 mq Rendita € 161,39 Piano T

I titolari dei diritti reali corrispondono ai titolari dei diritti reali secondo gli atti trascritti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1986 al 22/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 161, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 1.250,39 Piano T-1-2
Dal 23/04/2003 al 28/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 161, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 1.250,39 Piano T-1-2
Dal 28/09/2007 al 29/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 161 Categoria D2 Rendita € 1.250,39 Piano T-1-2
Dal 30/05/2013 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 161, Sub. 22, Zc. 2

		Categoria C6 Cl.14 Superficie catastale 13 mq Rendita € 63,11 Piano T
--	--	---

I titolari dei diritti reali corrispondono ai titolari dei diritti reali secondo gli atti trascritti.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	161	6	2	A2	3	2,5	53 mq	161,39 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il C.T.U. ha estrapolato la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio Catasto Fabbricati e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra l'elaborato grafico de quo e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	161	22	2	C6	14		13 mq	63,11 €	T	

Corrispondenza catastale

Il C.T.U. ha estrapolato la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio Catasto Fabbricati e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra l'elaborato grafico de quo e lo stato dei luoghi.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Dalla documentazione rinvenuta presso i pubblici uffici non risultano patti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

Dalla documentazione rinvenuta presso i pubblici uffici non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile si trova nel complesso in sufficiente stato manutentivo al suo interno, mentre il fabbricato al suo esterno e nelle parti comuni risulta essere in più che buono stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile si trova nel complesso, al suo esterno e nelle parti comuni, in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Il bene risulta inserito in contesto condominiale ed ha diritto su tutte le parti comuni ed in particolare sul vano scala condominiale ed area scoperta BCNC sub 1 e sul cortile interno, dove sono ubicati i posti auto, BCNC sub 18.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

Il bene risulta inserito in contesto condominiale ed ha diritto su tutte le parti comuni ed in particolare sul vano scala condominiale ed area scoperta BCNC sub 1 e sul cortile interno, dove sono ubicati i posti auto, BCNC sub 18.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Il sottoscritto perito richiedeva all'Ufficio Tecnico, settore preposto, certificazione attestante la presenza degli usi civici, a mezzo p.e.c. il 28/11/2022 prot. 16564/22, successivamente veniva rilasciato dal Comune di Fiuggi Certificato attestante la presenza di usi civici di pascolo gravante sul lotto edificato e sulle particelle oggetto di pignoramento che si allega alla presente. Da informazioni assunte la somma presuntiva per lo svincolo dei beni si attesta in Euro 3.000,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

Il sottoscritto perito richiedeva all'Ufficio Tecnico, settore preposto, certificazione attestante la presenza degli usi civici, a mezzo p.e.c. il 28/11/2022 prot. 16564/22, successivamente veniva rilasciato dal Comune di Fiuggi Certificato attestante la presenza di usi civici di pascolo gravante sul lotto edificato e sulle particelle oggetto di pignoramento che si allega alla presente. Da informazioni assunte la somma presuntiva per lo svincolo dei beni si attesta in Euro 3.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Il bene n. 1, costituito da un appartamento per civile abitazione, è inserito all'interno di un fabbricato residenziale di maggior consistenza, costituito da tre piani in elevazione, piani terra, 1° e 2° ed un piano sottotetto. Il lotto è fornito anche di area esterna esclusiva, adibita a cortile con adiacenti posti auto scoperti, di cui uno venduto come bene n. 2 nella presente procedura, detta area risulta rifinita con cemento industriale ed a ridosso dell'ingresso condominiale con pavimentazione in sanpietrini, il tutto delimitato da muretti di recinzione posti a confine.

Il fabbricato presenta una struttura portante intelaiata costituita da pilatri e travi in c.a. con solaio orizzontale in laterocemento, tamponature verticali in laterizio sia per le pareti perimetrali esterne che per le pareti divisorie interne.

Il vano scala condominiale risulta rivestito in marmo con presenza di ascensore condominiale.

L'appartamento presenta un portone blindato, con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

Risultano installati e funzionanti tutti gli impianti primari, è presente un citofono all'ingresso, l'antenna condominiale, l'impianto di riscaldamento è autonomo con alimentazione a gas e termosifoni in alluminio posti sulle pareti esterne.

Risultano installati infissi esterni in legno con doppiovetro termico ed avvolgibile in pvc con cassonetti non isolati.

Il tutto si trova in più che sufficiente stato di manutenzione e conservazione in quanto la palazzina ha subito una recente ristrutturazione nell'ultimo decennio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

Il bene n. 2, è costituito da un posto auto scoperto, al livello del piano terra, accessibile tramite la corte comune condominiale confinante con la strada pubblica. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica bianca a terra, come il resto della corte carrabile risulta pavimentato con soletta di cemento industriale con trattamento superficiale al quarzo, e con delimitazione dei confini con muretti di recinzione in c.a..

Per l'area risultano installati un cancello carrabile con apertura automatizzata ed un cancello pedonale che

limitano l'uso della zona scoperta di parcheggio ai soli proprietari dello stabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis **** quale abitazione principale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis **** quale abitazione principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1982 al 03/10/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano Floridi	15/05/1982	2705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/05/1982	7852	6935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2007 al 26/06/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Santacroce	28/09/2007	31078	10701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/09/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/05/2013 al 05/12/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Santacroce	30/05/2013	35750	14569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	26/06/2013	13089	9337
		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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1982 al 03/10/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano Floridi	15/05/1982	2705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/05/1982	7852	6935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2007 al 26/06/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Santacroce	28/09/2007	31078	10701

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/09/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2013 al 05/12/2022		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Santacroce	30/05/2013	35750	14569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	26/06/2013	13089	9337
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/10/2007
Reg. gen. 27339 - Reg. part. 7344
Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 1.605.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.070.000,00

Note: Iscrizione ipotecaria successivamente oggetto di atto di frazionamento in quota annotato a margine, con accollo mutuo del debitore esecutato sul bene n. 1 "appartamento" per Euro 62.000,00 di capitale ed Euro 93.000,00 di montante, e sul bene n. 2 "posto auto" per Euro 3.000,00 di capitale ed Euro 4.500,00 di montante.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 24/05/2022

Reg. gen. 9364 - Reg. part. 7559

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota di mutuo**

Iscritto a Frosinone il 05/06/2009

Reg. gen. 14228 - Reg. part. 1528

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Frazionamento in quota di mutuo riferito all'ipoteca volontaria Reg. Part. 7344 del 03.10.2007 per la somma capitale di Euro 62.000,00 e montante di Euro 93.000,00 a carico del debitore esecutato per accollo mutuo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Frosinone il 03/10/2007

Reg. gen. 27339 - Reg. part. 7344

Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 1.605.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.070.000,00

Note: Iscrizione ipotecaria successivamente oggetto di atto di frazionamento in quota annotato a margine, con accollo mutuo del debitore eseguito sul bene n. 1 "appartamento" per Euro 62.000,00 di capitale ed Euro 93.000,00 di montante, e sul bene n. 2 "posto auto" per Euro 3.000,00 di capitale ed Euro 4.500,00 di montante.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 24/05/2022

Reg. gen. 9364 - Reg. part. 7559

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota di mutuo**

Iscritto a Frosinone il 05/06/2009

Reg. gen. 14228 - Reg. part. 1528

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Frazionamento in quota di mutuo riferito all'ipoteca volontaria Reg. Part. 7344 del 03.10.2007 per la somma capitale di Euro 3.000,00 e montante di Euro 4.500,00 a carico del debitore eseguito per accollo mutuo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Fiuggi in zona C1.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Fiuggi in zona C1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi e come risultante dagli atti traslativi, risulta edificato per i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Licenza edilizia n. 7261 del 02.04.1968;
- Permesso di costruire n. 263 del 22.10.2007 pratica edilizia n. 196
- D.I.A. Prot. 7409 del 11.07.2008, in variante del P.D.C. n. 263/2007, per diversa distribuzione interna, modifiche di alcuni vani finestra e migliore distribuzione degli spazi comuni e delle aree scoperte.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene n. 1 trattato in perizia risulta conforme tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio abilitativo "DIA prot. 7409/08", in quanto gli altri menzionati negli atti pubblici non sono stati rintracciati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi e come risultante dagli atti traslativi, risulta edificato per i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Licenza edilizia n. 7261 del 02.04.1968;
- Permesso di costruire n. 263 del 22.10.2007 pratica edilizia n. 196
- D.I.A. Prot. 7409 del 11.07.2008, in variante del P.D.C. n. 263/2007, per diversa distribuzione interna, modifiche di alcuni vani finestra e migliore distribuzione degli spazi comuni e delle aree scoperte.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 326,18

Il lotto unico costituito dai beni nn. 1 e 2, è inserito in contesto condominiale, il nome del condominio è **** Omissis ****, la cui amministratrice ha fornito al sottoscritto C.T.U. regolamento condominiale vigente e tabella generale di ripartizione dei millesimi, costituito con atto a Notaio Antonio Santacroce del 11.05.2009 Rep. 32622 e Racc. 11943, registrato a Frosinone il 20.05.2009 n. 3642 serie 1T che viene allegato alla presente. L'importo annuo è calcolato per entrambi i beni da porre in vendita, ovvero l'appartamento al piano 1° ed il posto auto annesso al piano terra.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA CASE GIOACCHINO N. 13/B, INTERNO 4, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 326,18

Il lotto unico costituito dai beni nn. 1 e 2, è inserito in contesto condominiale, il nome del condominio è **** Omissis ****, la cui amministratrice ha fornito al sottoscritto C.T.U. regolamento condominiale vigente e tabella generale di ripartizione dei millesimi, costituito con atto a Notaio Antonio Santacroce del 11.05.2009 Rep. 32622 e Racc. 11943, registrato a Frosinone il 20.05.2009 n. 3642 serie 1T che viene allegato alla presente. L'importo annuo è calcolato per entrambi i beni da porre in vendita, ovvero l'appartamento al piano 1° ed il posto auto annesso al piano terra.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1

Il lotto unico è composto da un appartamento, bene n. 1, al 1° piano con annesso posto auto scoperto, bene n. 2, al piano terra, situati in Fiuggi Via Case Gioacchino civ. 13/B, in zona a ridosso del centro storico, con vista panoramica. Le due unità immobiliari sono inserite all'interno di un fabbricato residenziale, abitato, di recente realizzazione. L'accesso avviene in maniera diretta dalla antistante strada pubblica, tramite la corte comune condominiale, che permette di raggiungere il portone di ingresso del vano scala condominiale, munito di ascensore. L'appartamento proposto in vendita, bene n. 1, è di tipo bilocale con superficie lorda di 50 mq e netta di 45 mq, è situato al piano 1° dello stabile, ha accesso dal pianerottolo comune dove è ubicato il portone blindato, all'interno è presente un ampio vano soggiorno con angolo cucina con finestra collegata al balcone posto sul prospetto principale di mq 6,50, una camera da letto ed un bagno con annesso balconcino di mq 2,50. L'immobile risulta munito di tutti gli impianti primari, di tipo autonomi. L'appartamento ha diritto sulle parti comuni dello stabile ed è già inserito condominio con ripartizione in quota per la spesa annua. Nel complesso l'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 161, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.712,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T

Il lotto unico è composto da un appartamento, bene n. 1, al 1° piano con annesso posto auto scoperto, bene n. 2, al piano terra, situati in Fiuggi Via Case Gioacchino civ. 13/B, in zona a ridosso del centro storico, con vista panoramica. Le due unità immobiliari sono inserite all'interno di un fabbricato residenziale, abitato, di recente realizzazione. Il posto auto scoperto ha una superficie di circa mq 13,00 e l'accesso avviene in maniera diretta dalla antistante strada pubblica tramite la corte comune condominiale, che permette di raggiungere il posto auto, bene n. 2, contraddistinto con segnaletica bianca a terra e che presenta pavimentazione con cemento industriale. Tutta l'area scoperta risulta delimitata da muri perimetrali di recinzione con cancello carrabile automatico e pedonale, che limitano l'accesso e l'utilizzo ai soli proprietari dello stabile. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 161, Sub. 22, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Case	52,26 mq	1.200,00 €/mq	€ 62.712,00	100,00%	€ 62.712,00

Gioacchino n. 13/B, scala B, interno 5, piano 1					
Bene N° 2 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino n. 13/B, interno 4, piano T	13,00 mq	800,00 €/mq	€ 10.400,00	100,00%	€ 10.400,00
				Valore di stima:	€ 73.112,00

Valore di stima: € 73.112,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Affrancazione usi civici	3000,00	€

Valore finale di stima: € 70.112,00

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 13/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - visura ipotecaria + atti di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di Attestazione Usi Civici
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure storiche catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Titoli edilizi abilitativi
- ✓ N° 7 Foto - LOTTO UNICO
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento condominiale e tabella millesimi