

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Paglia Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 7</b> - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valle del Silenzio, piano S2-S1-T-1-2 .....	10
Lotto 1 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità .....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	12
Precisazioni.....	13
Patti .....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	18
Consistenza.....	18
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
Lotto 3.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità .....	26
Confini .....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali .....	28
Precisazioni.....	28
Patti .....	28
Stato conservativo .....	28
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	32
Regolarità edilizia .....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 4.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità .....	33
Confini .....	33
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali .....	35



Precisazioni.....	36
Patti .....	36
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici .....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione .....	37
Provenienze Ventennali .....	37
Formalità pregiudizievoli .....	38
Normativa urbanistica .....	39
Regolarità edilizia .....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 5 .....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità .....	41
Confini .....	41
Consistenza .....	41
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali .....	43
Precisazioni.....	44
Patti .....	44
Stato conservativo .....	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici .....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione .....	45
Provenienze Ventennali .....	45
Formalità pregiudizievoli .....	46
Normativa urbanistica .....	47
Regolarità edilizia .....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 6 .....	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità .....	49
Confini .....	49
Consistenza .....	49
Cronistoria Dati Catastali.....	50
Dati Catastali .....	51



Precisazioni.....	51
Patti .....	51
Stato conservativo .....	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici .....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione .....	53
Provenienze Ventennali .....	53
Formalità pregiudizievoli .....	54
Normativa urbanistica .....	55
Regolarità edilizia .....	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
<b>Lotto 7 .....</b>	<b>56</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità .....	57
Confini .....	57
Consistenza .....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Dati Catastali .....	59
Precisazioni.....	59
Patti .....	59
Stato conservativo .....	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici .....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione .....	60
Provenienze Ventennali .....	60
Formalità pregiudizievoli .....	61
Normativa urbanistica .....	63
Regolarità edilizia .....	63
Vincoli od oneri condominiali.....	63
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>64</b>
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>64</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>65</b>
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>66</b>
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>68</b>
<b>Lotto 5 .....</b>	<b>69</b>
<b>Lotto 6 .....</b>	<b>70</b>



<b>Lotto 7</b> .....	72
Riepilogo bando d'asta.....	75
<b>Lotto 1</b> .....	75
<b>Lotto 2</b> .....	75
<b>Lotto 3</b> .....	76
<b>Lotto 4</b> .....	77
<b>Lotto 5</b> .....	77
<b>Lotto 6</b> .....	78
<b>Lotto 7</b> .....	79
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2020 del R.G.E. ....	80
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 41.700,00</b> .....	80
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.800,00</b> .....	80
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 44.400,00</b> .....	81
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 28.500,00</b> .....	81
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 35.500,00</b> .....	82
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 66.000,00</b> .....	83
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 253.500,00</b> .....	83



## INCARICO

---

In data \_\_\_\_\_, il sottoscritto Ing. Paglia Antonio, con studio in Via Berna, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email [ing.antoniopaglia@gmail.com](mailto:ing.antoniopaglia@gmail.com), PEC [antonio.paglia@legalmail.it](mailto:antonio.paglia@legalmail.it), Tel. 333 9162630 - 0775 876864, Fax 0775 874864, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2020 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 Prenestina Antica n. 3, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1
- **Bene N° 7** - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valle del Silenzio, piano S2-S1-T-1-2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA N. 3, PIANO T**

---

Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada.

L'appartamento ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro.

Catastralmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub 9 (ex sub. 3), posta sul lato nord-ovest del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 55,42 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi.

All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA N. 3, PIANO T**

---



Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada.

L'appartamento ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro.

Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub 10 (ex sub. 3), posta sul lato nord-est del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 47,35 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi.

All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA N. 3, PIANO T**

---

Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada.

L'appartamento ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello basso in ferro.

Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub. 11 (ex sub. 3), posta sul lato sud del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 62,65 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi.

All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA N. 3, PIANO 1**

---

Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada.

L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore.

Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub 12 (ex sub. 3), posta sul lato nord-ovest del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 43,29 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato



grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti.

All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA N. 3, PIANO 1**

---

Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada.

L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate dalla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore.

Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub. 13 (ex sub. 3), posta sul lato nord-est del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 52,97 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti.

All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA N. 3, PIANO 1**

---

Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada.

L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore.

Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub 14 (ex sub. 3), posta sul lato sud del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 78,58 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti.

Sul balcone posto sul lato est, è presente una scala in ferro a singola rampa per l'accesso esclusivo al soprastante terrazzo di copertura praticabile, avente superficie pari a 192,50 mq, delimitato e protetto da ringhiere in ferro.

In detta unità immobiliare sono presenti delle infiltrazioni di acqua provenienti dal soprastante terrazzo.

All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.



## **BENE N° 7 - ALBERGO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLE DEL SILENZIO, PIANO S2-S1-T-1-2**

---

Trattasi di un fabbricato ad uso attività alberghiera, in pessime condizioni di manutenzione tali da rendere l'immobile inutilizzabile, con corte pertinenziale esclusiva. Sito in via Valle del Silenzio in prossimità della Fonte Bonifacio VIII, quindi in una zona notevolmente caratterizzata da alberghi e locali commerciali. E' censito D/2. Il fabbricato si sviluppa su n. 5 livelli dei quali n. 2 piani sono ubicati al di sotto della strada denominata via Valle del Silenzio. Il piano posto al secondo sottostrada ha un ulteriore accesso carrabile e pedonale dalla strada pubblica Via dei Castani. Il collegamento tra le due strade avviene per mezzo di una scala esterna al fabbricato, posta sul lato ovest.

Date le pessime condizioni in cui versa l'immobile: distacchi di intonaci, infiltrazioni d'acqua diffuse, infissi rotti, mobili e materassi divelti e bruciati non è stato possibile effettuare un rilievo puntuale del fabbricato. Pertanto nella redazione della stima si sono dettagliatamente esaminate le planimetrie depositate presso i competenti uffici.

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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

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

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

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

### **CONFINI**

---



L'appartamento posto sul lato nord-ovest del fabbricato ed identificato sulle planimetrie con il numero 1 confina:

- a nord: pubblica strada via Prenestina Antica;
- a sud: appartamento identificato con il bene n. 3 e facente parte del presente pignoramento;
- ad est: disimpegno-ingresso comune ad altre unità immobiliari, bene comune non censibile;
- ad ovest: affaccio su proprietà privata (sub.2);

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,54 mq	55,42 mq	1,00	55,42 mq	3,05 m	T
Terrazzo-corte	24,45 mq	27,45 mq	0,15	4,12 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 16/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 6.197,48 Piano T-1-2
Dal 16/01/1995 al 16/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 16/12/1997 al 08/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 08/01/2000 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 15/12/2003 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2



		Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 20/09/2004 al 10/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 10/08/2007 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 03/07/2008 al 14/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 14/02/2013 al 08/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/04/2013 al 08/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/07/2013 al 19/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F3 Piano 1-2-3
Dal 19/03/2015 al 12/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1-2-3

Si precisa che i dati 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
	27	2	9		F3					1	



## Corrispondenza catastale

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

Si specifica che vi è una errata indicazione catastale dei piani del fabbricato, infatti il piano terra rappresentato nelle planimetrie costituisce di fatto il piano primo sottostrada mentre di conseguenza i piani primo e secondo e terzo (riportati in catasto) rappresentano i piani terra, primo e secondo.

In particolare il piano secondo è un terrazzo con la presenza di un locale tecnico posto nel sottotetto del fabbricato, non rilevante dal punto di vista catastale.

Si rappresenta che a conclusione dei lavori dovranno essere redatti tutti gli atti di aggiornamento alla sezione fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, al fine di censire le singole unità immobiliari attraverso la procedura DOCFA, in quanto attualmente sono censiti come in corso di costruzione (F3).

## 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

---

L'immobile all'epoca del sopralluogo (21.12.2020) risultava disabitato e privo di tutte le necessarie finiture e impianti tali da renderlo ancora inabitabile. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. A protezione esterna erano presenti le sole tapparelle in pvc. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Il bene fa parte di un edificio residenziale con all'interno n. 8 unità immobiliari. Rappresentano parti comuni alle sei unità immobiliari (tutte facenti parte della presente esecuzione) la corte al piano terra con relativo ingresso dalla pubblica strada, mentre risultano essere in comune solo alle unità presenti al piano terra (unità 1-2-3), il disimpegno interno per l'accesso alle singole unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



Non risultano servitù gravanti sul bene tranne che per eventuali adduzioni e scarichi provenienti dalle unità soprastanti ed adiacenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra (ma catastalmente censita al piano primo) di un più ampio edificio che si sviluppa su n. 5 livelli, incluso l'ultimo piano destinato a terrazzo.

Risulta ubicata a nord-ovest rispetto all'intero edificio, quest'ultimo censito all'Agenzia delle Entrate sez. fabbricati al foglio n. 27 mapp. 2 sub. 3 (cat. F3) in quanto trattasi di immobile in corso di costruzione. Si specifica che i frazionamenti immobiliari catastali devono ancora essere redatti, in attesa della conclusione dei lavori e della presentazione del certificato di fine lavori, collaudo ed agibilità.

L'intero edificio è di antica epoca di costruzione, in muratura portante, con copertura a terrazzo praticabile.

Dal controllo dell'ultimo titolo abilitativo urbanistico presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (CILA in variante al permesso a costruire n. 4 del 10/03/2015, per opere interne) protocollato in data 12/04/2019 n. 5005, quindi ancora in corso di validità, l'unità immobiliare risulta così suddivisa:

- ingresso-disimpegno avente superficie utile pari a mq 4,54;
- soggiorno-pranzo avente superficie utile pari a 15,40 mq;
- tinello avente superficie utile pari a 6.90 mq con accesso ad una corte esclusiva limitrofa alla strada delimitata da un muro di recinzione, pari a mq 27,45;
- disimpegno avente superficie pari a mq 4,54;
- w.c. avente superficie utile pari a 4,90 mq;
- camera da letto avente superficie utile pari a mq 13,80;

L'altezza dei locali è pari a mt 3,05.

Per quanto attiene agli impianti, si rappresenta che vi è la sola predisposizione con i corrugati e tubi idraulici.

Non risultano presenti il massetto, gli infissi e rivestimenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare immobiliare nel corso delle operazioni peritali risultava libero ed in possesso dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di Amministratore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha consentito l'accesso agli immobili eseguiti.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1995 al 08/04/2013	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Simeoni Ezio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/01/1995		



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	07/04/1998	4939	4027
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	03/10/1997	42	547
<b>Dal 08/04/2013</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)	08/04/2013	29633	10451
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	09/04/2013	7757	5591
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2013	2334 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si specifica che gli eredi succeduti in forza della successione apertasi in data 16/01/1995 del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto stipulato in data 16/11/2005 n. 24.626 di repertorio rogante Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr), trascritto a Frosinone (Fr) il 31/03/2009 ai n.ri 8189/6164.

Tanto nella dichiarazione di successione quanto nell'accettazione tacita di eredità il medesimo immobile risulta indicato come caduto in successione per la sola quota indivisa di 1/2.

Per quanto riguarda i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di trasferimento del 08/4/2013 dell'immobile la stessa dichiarava il possesso pacifico ed ininterrotto per oltre 40 anni.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 11/06/2013  
Reg. gen. 11892 - Reg. part. 844  
Quota: 1/1  
Importo: € 785.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 450.000,00  
Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
Data: 10/06/2013  
N° repertorio: 29701  
N° raccolta: 10508
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 26/08/2014  
Reg. gen. 13594 - Reg. part. 1207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
Data: 21/08/2014  
N° repertorio: 30133  
N° raccolta: 10823

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 13/07/2020  
Reg. gen. 8341 - Reg. part. 6281  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013;
- Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per



interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);

- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);

Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori.

Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013;

- Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);

- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);

Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori.

### ***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.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta in corso di costruzione, allo stato grezzo e priva di rifiniture ed impianti.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati nell'ultima CILA e lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo è possibile accertare vi è corrispondenza.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dato che i beni oggetto di esecuzione sono in corso di costruzione non sono presenti oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

L'appartamento posto sul lato nord-est del fabbricato ed identificato sulle planimetrie con il numero 2 confina:  
- a nord: vano scala per l'accesso al piano primo (unità 4-5-6) oggetto del presente pignoramento;  
- a sud: appartamento identificato con il bene n. 3 e facente parte del presente pignoramento;  
- ad est: affaccio su proprietà privata (sub.1);  
- ad ovest: disimpegno-ingresso comune ad altre unità immobiliari, bene comune non censibile;

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,16 mq	47,35 mq	1,00	47,35 mq	3,05 m	T



Balcone scoperto	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 16/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 6.197,48 Piano T-1-2
Dal 16/01/1995 al 16/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 16/12/1997 al 08/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 08/01/2000 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 15/12/2003 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 20/09/2004 al 10/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 10/08/2007 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 03/07/2008 al 14/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani



		Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 14/02/2013 al 08/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/04/2013 al 08/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/07/2013 al 19/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F3 Piano 1-2-3
Dal 19/03/2015 al 12/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1-2-3

Si precisa che i dati 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
	27	2	10		F3					1	

### Corrispondenza catastale

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

Si specifica che vi è una errata indicazione catastale dei piani del fabbricato, infatti il piano terra rappresentato nelle planimetrie costituisce di fatto il piano primo sottostrada mentre di conseguenza i piani primo e secondo e terzo (riportati in catasto) rappresentano i piani terra, primo e secondo.

In particolare il piano secondo è un terrazzo con la presenza di un locale tecnico posto nel sottotetto del fabbricato, non rilevante dal punto di vista catastale.

Si rappresenta che a conclusione dei lavori dovranno essere redatti tutti gli atti di aggiornamento alla sezione fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, al fine di censire le singole unità immobiliari attraverso la procedura DOCFA, in quanto attualmente sono censiti come in corso di costruzione (F3).



## 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

---

L'immobile all'epoca del sopralluogo (21.12.2020) risultava disabitato e privo di tutte le necessarie finiture e impianti tali da renderlo ancora inabitabile. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. A protezione esterna erano presenti le sole tapparelle in pvc. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Il bene fa parte di un edificio residenziale con all'interno n. 8 unità immobiliari. Rappresentano parti comuni alle sei unità immobiliari (tutte facenti parte della presente esecuzione) la corte al piano terra con relativo ingresso dalla pubblica strada, mentre risultano essere in comune solo alle unità presenti al piano terra (unità 1-2-3), il disimpegno interno per l'accesso alle singole unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene tranne che per eventuali adduzioni e scarichi provenienti dalle unità soprastanti ed adiacenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra (ma catastalmente censita al piano primo) di un più ampio edificio che si sviluppa su n. 5 livelli, incluso l'ultimo piano destinato a terrazzo.

Risulta ubicata a nord-est rispetto all'intero edificio, quest'ultimo censito all'Agenzia delle Entrate sez. fabbricati al foglio n. 27 mapp. 2 sub. 3 (cat. F3) in quanto trattasi di immobile in corso di costruzione. Si specifica che i frazionamenti immobiliari catastali devono ancora essere redatti, in attesa della conclusione dei lavori e della presentazione del certificato di fine lavori, collaudo ed agibilità.

L'intero edificio è di antica epoca di costruzione, in muratura portante, con copertura a terrazzo praticabile. Dal controllo dell'ultimo titolo abilitativo urbanistico presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuggi (CILA in variante al permesso a costruire n. 4 del 10/03/2015, per opere interne) protocollato in data 12/04/2019 n. 5005, quindi ancora in corso di validità, l'unità immobiliare risulta così suddivisa:

- soggiorno-pranzo avente superficie utile pari a 18,86 con accesso ad un balcone avente superficie pari a mq



3,60;

- w.c. avente superficie utile pari a 5,25 mq;
- disimpegno avente superficie pari a mq 2,13;
- camera da letto avente superficie utile pari a mq 13,92;

L'altezza dei locali è pari a mt 3,05.

Per quanto attiene agli impianti, si rappresenta che vi è la sola predisposizione con i corrugati e tubi idraulici. Non risultano presenti il massetto, gli infissi e rivestimenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare immobiliare nel corso delle operazioni peritali risultava libero ed in possesso dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di Amministratore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha consentito l'accesso agli immobili eseguiti.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1995 al 08/04/2013	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione ##Simeoni Ezio##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/01/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	07/04/1998	4939	4027
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Frosinone	03/10/1997	42	547		
Dal 08/04/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)	08/04/2013	29633	10451
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate	09/04/2013	7757	5591		



		di Frosinone			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2013	2334 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si specifica che gli eredi succeduti in forza della successione apertasi in data 16/01/1995 del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto stipulato in data 16/11/2005 n. 24.626 di repertorio rogante Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr), trascritto a Frosinone (Fr) il 31/03/2009 ai n.ri 8189/6164.

Tanto nella dichiarazione di successione quanto nell'accettazione tacita di eredità il medesimo immobile risulta indicato come caduto in successione per la sola quota indivisa di 1/2.

Per quanto riguarda i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di trasferimento del 08/4/2013 dell'immobile la stessa dichiarava il possesso pacifico ed ininterrotto per oltre 40 anni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 11/06/2013  
 Reg. gen. 11892 - Reg. part. 844  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 785.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 450.000,00  
 Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
 Data: 10/06/2013  
 N° repertorio: 29701  
 N° raccolta: 10508



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 26/08/2014  
Reg. gen. 13594 - Reg. part. 1207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
Data: 21/08/2014  
N° repertorio: 30133  
N° raccolta: 10823

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 13/07/2020  
Reg. gen. 8341 - Reg. part. 6281  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013;

- Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);

- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);

Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori.

Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno



2013;

- Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);

- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);

Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori.

### ***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.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta in corso di costruzione, allo stato grezzo e priva di rifiniture ed impianti.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati nell'ultima CILA e lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo è possibile accertare vi è corrispondenza.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dato che i beni oggetto di esecuzione sono in corso di costruzione non sono presenti oneri condominiali.

### **LOTTO 3**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---



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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento posto sul lato sud del fabbricato ed identificato sulle planimetrie con il numero 3 confina:  
- a nord: appartamenti identificati con i beni n. 1 e 2 facenti parte del presente pignoramento, disimpegno-ingresso da censire come bene comune;  
- a sud: affaccio su proprietà privata (sub.1);  
- ad est: affaccio su proprietà privata (sub.1);  
- ad ovest: affaccio su proprietà privata (sub.1);

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,16 mq	62,65 mq	1,00	62,65 mq	3,05 m	T
Balcone scoperto	3,30 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,47 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 16/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2



		Rendita € 6.197,48 Piano T-1-2
Dal 16/01/1995 al 16/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 16/12/1997 al 08/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 08/01/2000 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 15/12/2003 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 20/09/2004 al 10/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 10/08/2007 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 03/07/2008 al 14/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 14/02/2013 al 08/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/04/2013 al 08/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/07/2013 al 19/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F3 Piano 1-2-3
Dal 19/03/2015 al 12/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1-2-3



Si precisa che i dati 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
	27	2	11		F3					1	

### **Corrispondenza catastale**

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

Si specifica che vi è una errata indicazione catastale dei piani del fabbricato, infatti il piano terra rappresentato nelle planimetrie costituisce di fatto il piano primo sottostrada mentre di conseguenza i piani primo e secondo e terzo (riportati in catasto) rappresentano i piani terra, primo e secondo.

In particolare il piano secondo è un terrazzo con la presenza di un locale tecnico posto nel sottotetto del fabbricato, non rilevante dal punto di vista catastale.

Si rappresenta che a conclusione dei lavori dovranno essere redatti tutti gli atti di aggiornamento alla sezione fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, al fine di censire le singole unità immobiliari attraverso la procedura DOCFA, in quanto attualmente sono censiti come in corso di costruzione (F3).

## 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

L'immobile all'epoca del sopralluogo (21.12.2020) risultava disabitato e privo di tutte le necessarie finiture e impianti tali da renderlo ancora inabitabile. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO



L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. A protezione esterna erano presenti le sole tapparelle in pvc. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Il bene fa parte di un edificio residenziale con all'interno n. 8 unità immobiliari. Rappresentano parti comuni alle sei unità immobiliari (tutte facenti parte della presente esecuzione) la corte al piano terra con relativo ingresso dalla pubblica strada, mentre risultano essere in comune solo alle unità presenti al piano terra (unità 1-2-3), il disimpegno interno per l'accesso alle singole unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene tranne che per eventuali adduzioni e scarichi provenienti dalle unità soprastanti ed adiacenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra (ma catastalmente censita al piano primo) di un più ampio edificio che si sviluppa su n. 5 livelli, incluso l'ultimo piano destinato a terrazzo.

Risulta ubicata a sud rispetto all'intero edificio, quest'ultimo censito all'Agenzia delle Entrate sez. fabbricati al foglio n. 27 mapp. 2 sub. 3 (cat. F3) in quanto trattasi di immobile in corso di costruzione. Si specifica che i frazionamenti immobiliari catastali devono ancora essere redatti, in attesa della conclusione dei lavori e della presentazione del certificato di fine lavori, collaudo ed agibilità.

L'intero edificio è di antica epoca di costruzione, in muratura portante, con copertura a terrazzo praticabile.

Dal controllo dell'ultimo titolo abilitativo urbanistico presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (CILA in variante al permesso a costruire n. 4 del 10/03/2015, per opere interne) protocollato in data 12/04/2019 n. 5005, quindi ancora in corso di validità, l'unità immobiliare risulta così suddivisa:

- soggiorno-pranzo avente superficie utile pari a 28,51 con accesso ad un balcone avente superficie pari a mq 3,30;
- w.c. avente superficie utile pari a 4,50 mq;
- disimpegni aventi superficie totale pari a mq 4,78;
- camera da letto avente superficie utile pari a mq 14,37;

L'altezza dei locali è pari a mt 3,05.

Per quanto attiene agli impianti, si rappresenta che vi è la sola predisposizione con i corrugati e tubi idraulici.

Non risultano presenti il massetto, gli infissi e rivestimenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare immobiliare nel corso delle operazioni peritali risultava libero ed in possesso dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di Amministratore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha consentito l'accesso agli immobili



esecutati.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1995 al 08/04/2013	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione ##Simeoni Ezio##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/01/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	07/04/1998	4939	4027
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Frosinone	03/10/1997	42	547		
Dal 08/04/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)	08/04/2013	29633	10451
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	09/04/2013	7757	5591
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2013	2334 serie 1T			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.



Si specifica che gli eredi succeduti in forza della successione apertasi in data 16/01/1995 del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto stipulato in data 16/11/2005 n. 24.626 di repertorio rogante Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr), trascritto a Frosinone (Fr) il 31/03/2009 ai n.ri 8189/6164.

Tanto nella dichiarazione di successione quanto nell'accettazione tacita di eredità il medesimo immobile risulta indicato come caduto in successione per la sola quota indivisa di 1/2.

Per quanto riguarda i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di trasferimento del 08/4/2013 dell'immobile la stessa dichiarava il possesso pacifico ed ininterrotto per oltre 40 anni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 11/06/2013  
Reg. gen. 11892 - Reg. part. 844  
Quota: 1/1  
Importo: € 785.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 450.000,00  
Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
Data: 10/06/2013  
N° repertorio: 29701  
N° raccolta: 10508
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 26/08/2014  
Reg. gen. 13594 - Reg. part. 1207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
Data: 21/08/2014  
N° repertorio: 30133  
N° raccolta: 10823

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 13/07/2020  
Reg. gen. 8341 - Reg. part. 6281  
Quota: 1/1



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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013;

- Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);

- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);

Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori.

Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013;

- Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);

- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);

Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori.

### ***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.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta in corso di costruzione, allo stato grezzo e priva di rifiniture ed impianti.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati nell'ultima CILA e lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo è possibile accertare vi è corrispondenza.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dato che i beni oggetto di esecuzione sono in corso di costruzione non sono presenti oneri condominiali.

## LOTTO 4

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---



L'appartamento posto sul lato nord-ovest del fabbricato ed identificato sulle planimetrie con il numero 4 confina:

- a nord: affaccio su corte privata (unità n. 1) e pubblica strada via Prenestina Antica;
- a sud: appartamento identificato con il bene n. 6 e facente parte del presente pignoramento;
- ad est: disimpegno-ingresso comune ad altre unità immobiliari, bene comune non censibile;
- ad ovest: affaccio su proprietà privata (sub.2);

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,89 mq	43,29 mq	1,00	43,29 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	24,45 mq	8,88 mq	0,25	2,22 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,51 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,51 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 16/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 6.197,48 Piano T-1-2
Dal 16/01/1995 al 16/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 16/12/1997 al 08/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 08/01/2000 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 15/12/2003 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2



		Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 20/09/2004 al 10/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 10/08/2007 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 03/07/2008 al 14/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 14/02/2013 al 08/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/04/2013 al 08/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/07/2013 al 19/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F3 Piano 1-2-3
Dal 19/03/2015 al 12/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1-2-3

Si precisa che i dati 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
	27	2	12		F3					1-2	



## Corrispondenza catastale

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

Si specifica che vi è una errata indicazione catastale dei piani del fabbricato, infatti il piano terra rappresentato nelle planimetrie costituisce di fatto il piano primo sottostrada mentre di conseguenza i piani primo e secondo e terzo (riportati in catasto) rappresentano i piani terra, primo e secondo.

In particolare il piano secondo è un terrazzo con la presenza di un locale tecnico posto nel sottotetto del fabbricato, non rilevante dal punto di vista catastale.

Si rappresenta che a conclusione dei lavori dovranno essere redatti tutti gli atti di aggiornamento alla sezione fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, al fine di censire le singole unità immobiliari attraverso la procedura DOCFA, in quanto attualmente sono censiti come in corso di costruzione (F3).

## 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

---

L'immobile all'epoca del sopralluogo (21.12.2020) risultava disabitato e privo di tutte le necessarie finiture e impianti tali da renderlo ancora inabitabile. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Il bene fa parte di un edificio residenziale con all'interno n. 8 unità immobiliari. Rappresentano parti comuni alle sei unità immobiliari (tutte facenti parte della presente esecuzione) la corte al piano terra con relativo ingresso dalla pubblica strada, mentre risultano essere in comune solo alle unità presenti al piano primo (unità 4-5-6), il vano scala ed il disimpegno interno per l'accesso alle singole unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



Non risultano servitù gravanti sul bene tranne che per eventuali adduzioni e scarichi provenienti dalle unità soprastanti ed adiacenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo (ma catastalmente censita al piano secondo) di un più ampio edificio che si sviluppa su n. 5 livelli, incluso l'ultimo piano destinato a terrazzo.

Risulta ubicata a nord-ovest rispetto all'intero edificio, quest'ultimo censito all'Agenzia delle Entrate sez. fabbricati al foglio n. 27 mapp. 2 sub. 3 (cat. F3) in quanto trattasi di immobile in corso di costruzione. Si specifica che i frazionamenti immobiliari catastali devono ancora essere redatti, in attesa della conclusione dei lavori e della presentazione del certificato di fine lavori, collaudo ed agibilità.

L'intero edificio è di antica epoca di costruzione, in muratura portante, con copertura a terrazzo praticabile.

Dal controllo dell'ultimo titolo abilitativo urbanistico presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (CILA in variante al permesso a costruire n. 4 del 10/03/2015, per opere interne) protocollato in data 12/04/2019 n. 5005, quindi ancora in corso di validità, l'unità immobiliare risulta così suddivisa:

- ingresso-disimpegno avente superficie utile pari a mq 2,68;
- soggiorno-pranzo avente superficie utile pari a 16,69 con accesso al balcone avente superficie pari a 8,88 mq;
- w.c. avente superficie utile pari a 5,52 mq;
- camera da letto avente superficie utile pari a mq 14,00 avente accesso al suddetto balcone;

L'altezza dei locali è pari a mt 2,70.

Per quanto attiene agli impianti, si rappresenta che vi è la sola predisposizione con i corrugati e tubi idraulici.

Non risultano presenti il massetto, gli infissi e rivestimenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare immobiliare nel corso delle operazioni peritali risultava libero ed in possesso dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di Amministratore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha consentito l'accesso agli immobili eseguiti.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1995 al 08/04/2013	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Simeoni Ezio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/01/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia delle Entrate di Frosinone	07/04/1998	4939	4027
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	03/10/1997	42	547
<b>Dal 08/04/2013</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)	08/04/2013	29633	10451
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	09/04/2013	7757	5591
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2013	2334 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si specifica che gli eredi succeduti in forza della successione apertasi in data 16/01/1995 del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto stipulato in data 16/11/2005 n. 24.626 di repertorio rogante Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr), trascritto a Frosinone (Fr) il 31/03/2009 ai n.ri 8189/6164.

Tanto nella dichiarazione di successione quanto nell'accettazione tacita di eredità il medesimo immobile risulta indicato come caduto in successione per la sola quota indivisa di 1/2.

Per quanto riguarda i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di trasferimento del 08/4/2013 dell'immobile la stessa dichiarava il possesso pacifico ed ininterrotto per oltre 40 anni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 11/06/2013  
Reg. gen. 11892 - Reg. part. 844  
Quota: 1/1  
Importo: € 785.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 450.000,00  
Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
Data: 10/06/2013  
N° repertorio: 29701  
N° raccolta: 10508
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 26/08/2014  
Reg. gen. 13594 - Reg. part. 1207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
Data: 21/08/2014  
N° repertorio: 30133  
N° raccolta: 10823

## Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 13/07/2020  
Reg. gen. 8341 - Reg. part. 6281  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013;

- Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);

- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);

Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per



la fine dei lavori.

Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013;
  - Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);
  - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);
- Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori.

### ***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.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta in corso di costruzione, allo stato grezzo e prive di rifiniture ed impianti.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati nell'ultima CILA e lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo è possibile accertare che vi è una porta-finestra anziché una finestra nella camera da letto, come indicato negli elaborati progettuali.

Per sanare detta difformità occorre presentare una scia in variante al permesso di costruire per la variazione prospettica.

Si precisa altresì che la trasformazione da finestra in porta-finestra non è soggetta ad autorizzazione sismica come previsto dal Regolamento Sismico della Regione Lazio del 26 ottobre 2020, n. 26\_BURL\_n.129\_27.10.2020.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dato che i beni oggetto di esecuzione sono in corso di costruzione non sono presenti oneri condominiali.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

L'appartamento posto sul lato nord-est del fabbricato ed identificato sulle planimetrie con il numero 5 confina:  
- a nord: vano scala per l'accesso al piano primo (unità 4-5-6) oggetto del presente pignoramento, affaccio su corte privata e strada pubblica Via Prenestina Antica;  
- a sud: appartamento identificato con il bene n. 6 e facente parte del presente pignoramento;  
- ad est: affaccio su proprietà privata (sub.1);  
- ad ovest: disimpegno-ingresso comune ad altre unità immobiliari, bene comune non censibile;

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------



				<b>e</b>		
Abitazione	47,23 mq	52,97 mq	1,00	52,97 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 16/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 6.197,48 Piano T-1-2
Dal 16/01/1995 al 16/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 16/12/1997 al 08/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 08/01/2000 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 15/12/2003 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 20/09/2004 al 10/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 10/08/2007 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02



		Piano S1-T-1-2
Dal 03/07/2008 al 14/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 14/02/2013 al 08/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/04/2013 al 08/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/07/2013 al 19/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F3 Piano 1-2-3
Dal 19/03/2015 al 12/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1-2-3

Si precisa che i dati catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	27	2	13		F3					1-2	

### Corrispondenza catastale

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

Si specifica che vi è una errata indicazione catastale dei piani del fabbricato, infatti il piano terra rappresentato nelle planimetrie costituisce di fatto il piano primo sottostrada mentre di conseguenza i piani primo e secondo e terzo (riportati in catasto) rappresentano i piani terra, primo e secondo.

In particolare il piano secondo è un terrazzo con la presenza di un locale tecnico posto nel sottotetto del fabbricato, non rilevante dal punto di vista catastale.

Si rappresenta che a conclusione dei lavori dovranno essere redatti tutti gli atti di aggiornamento alla sezione fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, al fine di censire le singole unità immobiliari attraverso la procedura



DOCFA.

## 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

---

L'immobile all'epoca del sopralluogo (21.12.2020) risultava disabitato e privo di tutte le necessarie finiture e impianti tali da renderlo ancora inabitabile. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Il bene fa parte di un edificio residenziale con all'interno n. 8 unità immobiliari. Rappresentano parti comuni alle sei unità immobiliari (tutte facenti parte della presente esecuzione) la corte al piano terra con relativo ingresso dalla pubblica strada, mentre risultano essere in comune solo alle unità presenti al piano primo (unità 4-5-6), il vano scala ed il disimpegno interno per l'accesso alle singole unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene tranne che per eventuali adduzioni e scarichi provenienti dalle unità soprastanti ed adiacenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo (ma catastalmente censita al piano secondo) di un più ampio edificio che si sviluppa su n. 5 livelli, incluso l'ultimo piano destinato a terrazzo. Risulta ubicata a nord-est rispetto all'intero edificio, quest'ultimo censito all'Agenzia delle Entrate sez. fabbricati al foglio n. 27 mapp. 2 sub. 3 (cat. F3) in quanto trattasi di immobile in corso di costruzione. Si specifica che i frazionamenti immobiliari catastali devono ancora essere redatti, in attesa della conclusione dei lavori e della presentazione del certificato di fine lavori, collaudo ed agibilità.

L'intero edificio è di antica epoca di costruzione, in muratura portante, con copertura a terrazzo praticabile. Dal controllo dell'ultimo titolo abilitativo urbanistico presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (CILA in variante al permesso a costruire n. 4 del 10/03/2015, per opere interne) protocollato in data 12/04/2019 n. 5005, quindi ancora in corso di validità, l'unità immobiliare risulta così suddivisa:



- disimpegno avente superficie utile pari a mq 3,35;
  - soggiorno-pranzo avente superficie utile pari a 19,73 con accesso al balcone avente superficie pari a 12,00 mq;
  - tinello avente superficie pari a mq 4,06;
  - w.c. avente superficie utile pari a 5,34 mq;
  - camera da letto avente superficie utile pari a mq 14,00 ed accesso al suddetto balcone;
- L'altezza dei locali è pari a mt 2,70.

Per quanto attiene agli impianti, si rappresenta che vi è la sola predisposizione con i corrugati e tubi idraulici. Non risultano presenti il massetto, gli infissi e rivestimenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare immobiliare nel corso delle operazioni peritali risultava libero ed in possesso dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di Amministratore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha consentito l'accesso agli immobili eseguiti.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1995 al 08/04/2013	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione Simeoni Ezio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/01/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	07/04/1998	4939	4027
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Frosinone	03/10/1997	42	547		
Dal 08/04/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)	08/04/2013	29633	10451
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Agenzia delle Entrate di Frosinone	09/04/2013	7757	5591
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2013	2334 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si specifica che gli eredi succeduti in forza della successione apertasi in data 16/01/1995 del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto stipulato in data 16/11/2005 n. 24.626 di repertorio rogante Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr), trascritto a Frosinone (Fr) il 31/03/2009 ai n.ri 8189/6164.

Tanto nella dichiarazione di successione quanto nell'accettazione tacita di eredità il medesimo immobile risulta indicato come caduto in successione per la sola quota indivisa di 1/2.

Per quanto riguarda i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di trasferimento del 08/4/2013 dell'immobile la stessa dichiarava il possesso pacifico ed ininterrotto per oltre 40 anni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 11/06/2013  
 Reg. gen. 11892 - Reg. part. 844  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 785.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 450.000,00  
 Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
 Data: 10/06/2013  
 N° repertorio: 29701  
 N° raccolta: 10508



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 26/08/2014  
Reg. gen. 13594 - Reg. part. 1207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
Data: 21/08/2014  
N° repertorio: 30133  
N° raccolta: 10823

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 13/07/2020  
Reg. gen. 8341 - Reg. part. 6281  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013;
  - Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);
  - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);
- Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori.

Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013;



- Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);  
- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);  
Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori.

### **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.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta in corso di costruzione, allo stato grezzo e prive di rifiniture ed impianti.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati nell'ultima CILA e lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo è possibile accertare che vi è una porta-finestra anziché una finestra nella camera da letto, come indicato negli elaborati progettuali.

Per sanare detta difformità occorre presentare una scia in variante al permesso di costruire per la variazione prospettica.

Si precisa altresì che la trasformazione da finestra in porta-finestra non è soggetta ad autorizzazione sismica come previsto dal Regolamento Sismico della Regione Lazio del 26 ottobre 2020, n. 26\_BURL\_n.129\_27.10.2020.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dato che i beni oggetto di esecuzione sono in corso di costruzione non sono presenti oneri condominiali.

## **LOTTO 6**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento posto sul lato sud del fabbricato ed identificato sulle planimetrie con il numero 6 confina:  
- a nord: appartamenti identificati con i beni n.3 e 4 facenti parte del presente pignoramento, disimpegno-ingresso da censire bene comune non censibile;  
- a sud: affaccio su proprietà privata (sub.1);  
- ad est: affaccio su proprietà privata (sub.1);  
- ad ovest: affaccio su proprietà privata (sub.1);

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,82 mq	78,58 mq	1,00	78,58 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	18,90 mq	18,90 mq	0,25	4,72 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	5,55 mq	5,55 mq	0,25	1,39 mq	0,00 m	1
Terrazza	182,92 mq	182,92 mq	0,10	18,29 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,98 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 16/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 6.197,48 Piano T-1-2
Dal 16/01/1995 al 16/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 16/12/1997 al 08/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 08/01/2000 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 15/12/2003 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 20/09/2004 al 10/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 10/08/2007 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 03/07/2008 al 14/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 26 vani Rendita € 2.417,02 Piano S1-T-1-2
Dal 14/02/2013 al 08/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/04/2013 al 08/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2 Categoria F2 Piano S1-T-1-2
Dal 08/07/2013 al 19/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2



		Categoria F3 Piano 1-2-3
Dal 19/03/2015 al 12/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1-2-3

Si precisa che i dati 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
	27	2	14		F3					1-2-3	

### Corrispondenza catastale

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

Si specifica che vi è una errata indicazione catastale dei piani del fabbricato, infatti il piano terra rappresentato nelle planimetrie costituisce di fatto il piano primo sottostrada mentre di conseguenza i piani primo e secondo e terzo (riportati in catasto) rappresentano i piani terra, primo e secondo.

In particolare il piano secondo è un terrazzo con la presenza di un locale tecnico posto nel sottotetto del fabbricato, non rilevante dal punto di vista catastale.

Si rappresenta che a conclusione dei lavori dovranno essere redatti tutti gli atti di aggiornamento alla sezione fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, al fine di censire le singole unità immobiliari attraverso la procedura DOCFA, in quanto attualmente sono censiti come in corso di costruzione (F3).

## 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



L'immobile all'epoca del sopralluogo (21.12.2020) risultava disabitato e privo di tutte le necessarie finiture e impianti tali da renderlo ancora inabitabile. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Il bene fa parte di un edificio residenziale con all'interno n. 8 unità immobiliari. Rappresentano parti comuni alle sei unità immobiliari (tutte facenti parte della presente esecuzione) la corte al piano terra con relativo ingresso dalla pubblica strada, mentre risultano essere in comune solo alle unità presenti al piano primo (unità 4-5-6), il vano scala ed il disimpegno interno per l'accesso alle singole unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene tranne che per eventuali adduzioni e scarichi provenienti dalle unità soprastanti ed adiacenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo (ma catastalmente censita al piano secondo) di un più ampio edificio che si sviluppa su n. 5 livelli, incluso l'ultimo piano destinato a terrazzo. Risulta ubicata a sud rispetto all'intero edificio, quest'ultimo censito all'Agenzia delle Entrate sez. fabbricati al foglio n. 27 mapp. 2 sub. 3 (cat. F3) in quanto trattasi di immobile in corso di costruzione. Si specifica che i frazionamenti immobiliari catastali devono ancora essere redatti, in attesa della conclusione dei lavori e della presentazione del certificato di fine lavori, collaudo ed agibilità.

L'intero edificio è di antica epoca di costruzione, in muratura portante, con copertura a terrazzo praticabile. Dal controllo dell'ultimo titolo abilitativo urbanistico presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (CILA in variante al permesso a costruire n. 4 del 10/03/2015, per opere interne) protocollato in data 12/04/2019 n. 5005, quindi ancora in corso di validità, l'unità immobiliare risulta così suddivisa:

- ingresso avente superficie utile pari a mq 2,80;
- soggiorno-pranzo avente superficie utile pari a 20,76 con doppio accesso ai balconi tra cui quello posto a sud-ovest avente superficie pari a 18,90 mq, mentre quello ad est pari a mq 5,55;
- tinello avente superficie pari a mq 6,75;
- w.c. avente superficie utile pari a 2,91 mq;
- disimpegno avente superficie utile pari a 2,31 mq;
- w.c. avente superficie utile pari a 5,67 mq;
- camera da letto avente superficie utile pari a mq 14,62 ed accesso al balcone posto ad ovest;
- Terrazzo ubicato al piano soprastante da cui si accede per mezzo di una scala esterna posta sul lato est dell'appartamento avente superficie pari a 182,92 mq avente ringhiere in ferro.

Si precisa che nella parte del solaio nella zona soggiorno sono presenti evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dal soprastante terrazzo. La pavimentazione di quest'ultimo infatti è costituita da un solo strato di guaina che necessita di urgente manutenzione.



L'altezza dei locali è pari a mt 2,70.

Per quanto attiene agli impianti, si rappresenta che vi è la sola predisposizione con i corrugati e tubi idraulici. Non risultano presenti il massetto, gli infissi e rivestimenti, mentre i balconi sono protetti da ringhiere in ferro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare immobiliare nel corso delle operazioni peritali risultava libero ed in possesso dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di Amministratore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha consentito l'accesso agli immobili eseguiti.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1995 al 08/04/2013	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione Simeoni Ezio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/01/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	07/04/1998	4939	4027
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	03/10/1997	42	547		
Dal 08/04/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)	08/04/2013	29633	10451
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	09/04/2013	7757	5591
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2013	2334 serie 1T	
--	--	-----------------------------------	------------	---------------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si specifica che gli eredi succeduti in forza della successione apertasi in data 16/01/1995 del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto stipulato in data 16/11/2005 n. 24.626 di repertorio rogante Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr), trascritto a Frosinone (Fr) il 31/03/2009 ai n.ri 8189/6164.

Tanto nella dichiarazione di successione quanto nell'accettazione tacita di eredità il medesimo immobile risulta indicato come caduto in successione per la sola quota indivisa di 1/2.

Per quanto riguarda i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di trasferimento del 08/4/2013 dell'immobile la stessa dichiarava il possesso pacifico ed ininterrotto per oltre 40 anni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 11/06/2013  
Reg. gen. 11892 - Reg. part. 844  
Quota: 1/1  
Importo: € 785.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 450.000,00  
Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
Data: 10/06/2013  
N° repertorio: 29701  
N° raccolta: 10508
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 26/08/2014  
Reg. gen. 13594 - Reg. part. 1207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Marina Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
Data: 21/08/2014  
N° repertorio: 30133  
N° raccolta: 10823

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 13/07/2020  
Reg. gen. 8341 - Reg. part. 6281  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013;
  - Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);
  - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);
- Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori.

Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano:

- Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013;
  - Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2);
  - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2);
- Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori.



### **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.

Si precisa che le unità immobiliari risultano in corso di costruzione, allo stato grezzo e prive di rifiniture ed impianti.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati nell'ultima CILA e lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo è possibile accertare che non è stata rappresentata e quindi autorizzata la scala di accesso al terrazzo soprastante il fabbricato per quanto riguarda l'unità 6, dalla quale ha accesso esclusivo. Inoltre sul terrazzo è presente un locale tecnico ricavato nel sottotetto del fabbricato non rilevante dal punto di vista urbanistico.

Per sanare detta difformità occorre presentare una scia in variante al permesso di costruire per la variazione prospettica.

Si precisa altresì che l'installazione di una scala prefabbricata in ferro interna non è soggetta ad autorizzazione sismica come previsto dal Regolamento Sismico della Regione Lazio del 26 ottobre 2020, n. 26\_BURL\_n.129\_27.10.2020.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dato che i beni oggetto di esecuzione sono in corso di costruzione non sono presenti oneri condominiali.

### **LOTTO 7**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valle del Silenzio, piano S2-S1-T-1-2

### **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 30/100)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 70/100)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 30/100)

## CONFINI

---

Il fabbricato censito al fg 39 mapp. 131 confina:

- a nord-ovest: mapp. n. 52 (Via dei Castani);
  - ad ovest: mapp. 137;
  - a sud-ovest: mapp. 127 (Via Valle del Silenzio);
  - a sud: mapp. 65;
  - a sud-est: mapp. 188,122,499,187;
  - ad est: mapp. 497;
  - a nord-est: strada Circonvallazione Macchiadoro;
- salvo altri

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	527,00 mq	621,00 mq	1,00	621,00 mq	3,00 m	piano 2 sottostrada
albergo	417,00 mq	497,00 mq	1,00	497,00 mq	0,00 m	piano 1 sottostrada
balcone	46,77 mq	46,77 mq	0,25	11,69 mq	0,00 m	piano 1 sottostrada
terrazzo	49,93 mq	49,93 mq	0,25	12,48 mq	0,00 m	piano 1 sottostrada
albergo	272,00 mq	342,00 mq	1,00	342,00 mq	0,00 m	piano terra
balcone	50,56 mq	50,56 mq	0,25	12,64 mq	0,00 m	piano terra
terrazzo	122,00 mq	122,00 mq	0,35	30,50 mq	0,00 m	piano terra
albergo	273,00 mq	342,00 mq	1,00	342,00 mq	0,00 m	Piano Primo



balcone	87,06 mq	87,06 mq	1,00	87,06 mq	0,00 m	Piano primo
albergo	125,00 mq	175,00 mq	1,00	175,00 mq	0,00 m	piano secondo
terrazzo	163,20 mq	163,20 mq	0,35	57,12 mq	0,00 m	piano secondo
balcone	92,56 mq	92,56 mq	0,25	23,14 mq	0,00 m	piano secondo
corte	750,00 mq	750,00 mq	0,18	135,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2346,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2346,63 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di un unico corpo si è proceduto a ragguagliare le superfici di ogni piano con le relative superfici non residenziali.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1996 al 30/06/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 131, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 20.141,82 Piano S2-S1-T-1-2
Dal 30/06/1997 al 05/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 131, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 20.141,82 Piano S2-S1-T-1-2
Dal 05/07/2000 al 03/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 131, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 20.141,82 Piano S2-S1-T-1-2
Dal 03/03/2008 al 16/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 131, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 20.141,82 Piano S2-S1-T-1-2
Dal 16/07/2008 al 15/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 131, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 20.141,82 Piano S2-S1-T-1-2

Si specifica che i dati 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
	39	131		1	D2				20141,82 €	S2-S1-T- 1-2	

### *Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

## PATTI

All'attualità l'immobile risulta disabitato e in stato di abbandono.

## STATO CONSERVATIVO

All'attualità l'immobile risulta disabitato e in stato di abbandono. E' stata oggetto altresì di atti vandalici ad opera di ignoti i quali hanno provocato principi di incendio all'interno della struttura. Sono presenti gravi infiltrazioni dalla copertura e dagli infissi danneggiati, le quali hanno provocato distacchi dell'intonaco e ammaloramento delle armature metalliche con gravi conseguenze per la stabilità strutturale e sismica dell'edificio.

## PARTI COMUNI

Trattasi di un edificio isolato pertanto non risultano presenti parti comuni con altre proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù, livelli ed usi civici.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di pignoramento sono un fabbricato in passato adibito ad albergo con annessa corte esclusiva pari a circa 750 mq. Il fabbricato che è in avanzato stato di degrado, ha struttura portante in c.a. con copertura a terrazzo, si sviluppa su n. 5 livelli di cui n. 2 al di sotto della strada Via Valle del Silenzio e dalla quale si può accedere da Via dei Castani. Dall'esame delle planimetrie catastali si desume che l'albergo abbia circa 49 stanze di cui 47 con servizi, cucine, salotti, sala tv e sala da pranzo, scala intena, ascensore e scala esterna di collegamento tra il piano terra e secondo sottostrada. Ogni piano risulterebbe avere la seguente consistenza:

- Piano secondo sottostrada (rif. Via Valle del Silenzio): l'accesso al suddetto piano può avvenire anche da Via dei Castani, in passato era destinato ai servizi dell'albergo quali hall, direzione, salotto, sala tv, sala da pranzo, cantina, locale riserva idrica, cucina, dispensa, n. 2 ripostigli, servizi igienici e n. 2 celle frigorifero.

Ha una superficie lorda pari a circa mq 600.

- Piano primo sottostrada: in tale piano è presente un corridoio, salone, ripostiglio, deposito, n. 14 camere con servizi, terrazzo avente superficie pari a mq 65 circa e locale lavanderia. Ha una superficie lorda pari a mq 455.

- Piano terra: l'accesso al suddetto piano avviene da Via Valle del Silenzio, si compone di ingresso, corridoio, n. 14 camere con servizi e balconi. La superficie lorda è pari a mq 330 circa mentre la superficie totale dei balconi è pari a 130 circa.

- Piano primo: si compone di corridoio, ripostiglio, n. 14 camere con servizi e balconi. Ha superficie lorda pari a mq 330 circa mentre la superficie totale dei balconi è pari a mq 80 circa.

- Piano secondo: si compone di corridoio, n. 2 ripostigli, n.5 camere con servizi e balcone, n. 2 camere con servizi in comune ed ampio terrazzo. Ha superficie lorda pari a mq 175 circa mentre la superficie totale dei balconi e del terrazzo è pari a mq 195 circa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare immobiliare nel corso delle operazioni peritali risultava libero ed in possesso dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di Amministratore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha consentito l'accesso agli immobili eseguiti.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1997 al 05/07/2000	**** Omissis ****	Conferimento in società per scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Piacitelli di Monte S. Giovanni Campano (Fr)	30/06/1997	36248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia delle Entrate Frosinone	11/07/1997	12964	11027
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/07/2000 al 03/03/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita per scrittura privata autenticata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ester Giordano di Roma (Rm)	05/07/2000	4538	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	26/07/2000	11135	8619
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/03/2008	**** Omissis ****	<b>Decreto trasferimento Tribunale Frosinone</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Frosinone	03/03/2008	494	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	17/03/2008	6059	4225
<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 06/12/2000  
Reg. gen. 18202 - Reg. part. 2392  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.098.741,39  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.549.370,00  
Rogante: Notaio Ester Giordano di Roma  
Data: 04/12/2000  
N° repertorio: 4977  
Note: Si precisa che detta iscrizione non è stata cancellata dall'Agenzia delle Entrate di Frosinone, come ordinato dal Magistrato nel decreto di trasferimento immobiliare (esec. imm. n. 179/02) del Tribunale di Frosinone sez. Esecuzioni Immobiliari del 03/03/2008 n. cron. 424/08 e n. rep. 494/08, trascritto a Frosinone il 17/03/2008 ai n.ri 6059/4225.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 11/05/2016  
Reg. gen. 7800 - Reg. part. 1231  
Quota: 1/1  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 115.000,00  
Rogante: Notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi (Fr)  
Data: 06/05/2016  
N° repertorio: 31046  
N° raccolta: 11367

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 11/11/2002  
Reg. gen. 20256 - Reg. part. 15000  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si precisa che detta trascrizione non è stata cancellata dall'Agenzia delle Entrate di Frosinone, come ordinato dal Magistrato nel decreto di trasferimento immobiliare (esec. imm. n. 179/02) del Tribunale di Frosinone sez. Esecuzioni Immobiliari del 03/03/2008 n. cron. 424/08 e n. rep. 494/08, trascritto a Frosinone il 17/03/2008 ai n.ri 6059/4225.
- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 13/07/2020  
Reg. gen. 8341 - Reg. part. 6281  
Quota: 1/1



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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile di che trattasi, dal punto di vista delle autorizzazioni urbanistiche, risulta in regola avendo ottenuto il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 998 in data 21.06.2000. Lo stabile è ubicato in zona "B1" del vigente strumento urbanistico, con vincolo di destinazione, che non consente ad immobili destinati ad attività alberghiera con più di venti stanze, il cambio di destinazione d'uso.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Fiuggi, si è accertato che per l'immobile in Fiuggi, Via Valle del Silenzio, censito presso l'Agenzia delle Entrate sez. fabbricati al fg. 39 mapp. 131 risulta presentata domanda di sanatoria di abuso edilizio ai sensi della legge 47/85 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per la stessa risulta rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 998 del 21.06.2000.

### *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

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Lo stabile è ubicato in zona "B1" del vigente strumento urbanistico, con vincolo di destinazione, che non consente ad immobili destinati ad attività alberghiera con più di venti stanze, il cambio di destinazione d'uso.



## 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.

Data la consistenza, ubicazione e commerciabilità dei beni, si è proceduto a formare n. 7 lotti.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T  
Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub 9 (ex sub. 3), posta sul lato nord-ovest del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 55,42 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 9, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 59.540,00

Per quanto concerne il calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati a civile abitazione, con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.150,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio. Pertanto si adotterà un valore medio come di seguito calcolato:  $V_m = \frac{€ (1150,00 + 850,00)}{2} = € 1.000,00/mq$ .

Tenendo conto che l'immobile è in corso di costruzione, privo di finiture, impianti e rivestimenti, data anche l'assenza di posti auto esclusivi, si procede a decurtare il valore medio di una percentuale pari al



30%. Pertanto si ha il seguente valore unitario: € 1.000,00 - 30% = € 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T	59,54 mq	1.000,00 €/mq	€ 59.540,00	100,00%	€ 59.540,00
				Valore di stima:	€ 59.540,00

Valore di stima: € 59.540,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
unita' immobiliare in corso di costruzione	30,00	%

**Valore finale di stima: € 41.700,00**

Il valore di stima era pari ad € 41.678,00 che si arrotonda in cifra tonda in € 41.700,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T  
Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub 10 (ex sub. 3), posta sul lato nord-est del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 47,35 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 10, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 48.250,00



Per quanto concerne il calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati a civile abitazione, con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.150,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio. Pertanto si adatterà un valore medio come di seguito calcolato:  $V_m = \text{€} (1150,00+850,00)/2 = \text{€} 1.000,00/\text{mq}$ .

Tenendo conto che l'immobile è in corso di costruzione, privo di finiture, impianti e rivestimenti, data anche l'assenza di posti auto esclusivi, si procede a decurtare il valore medio di una percentuale pari al 50%. Pertanto si ha il seguente valore unitario:  $\text{€} 1.000,00 - 30\% = \text{€} 700,00/\text{mq}$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T	48,25 mq	1.000,00 €/mq	€ 48.250,00	100,00%	€ 48.250,00
				Valore di stima:	€ 48.250,00

Valore di stima: € 48.250,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Unità immobiliare in corso di costruzione	30,00	%

**Valore finale di stima: € 33.800,00**

Il valore di stima era pari ad € 33.775,00 che si arrotonda in cifra tonda in € 33.800,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T  
Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento



ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello basso in ferro. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub. 11 (ex sub. 3), posta sul lato sud del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 62,65 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 11, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 63.470,00

Per quanto concerne il calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati a civile abitazione, con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.150,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio. Pertanto si adotterà un valore medio come di seguito calcolato:  $V_m = € (1150,00 + 850,00) / 2 = € 1.000,00 / \text{mq}$ .

Tenendo conto che l'immobile è in corso di costruzione, privo di finiture, impianti e rivestimenti, data anche l'assenza di posti auto esclusivi, si procede a decurtare il valore medio di una percentuale pari al 30%. Pertanto si ha il seguente valore unitario:  $€ 1.000,00 - 30\% = € 700,00 / \text{mq}$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T	63,47 mq	1.000,00 €/mq	€ 63.470,00	100,00%	€ 63.470,00
Valore di stima:					€ 63.470,00

Valore di stima: € 63.470,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Unità immobiliare in corso di costruzione	30,00	%

**Valore finale di stima: € 44.400,00**



Il valore di stima era pari ad € 44.429,00 che si arrotonda in cifra tonda in € 44.400,00

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1  
Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub 12 (ex sub. 3), posta sul lato nord-ovest del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 43,29 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 12, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 45.510,00

Per quanto concerne il calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati a civile abitazione, con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.150,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio. Pertanto si adatterà un valore medio come di seguito calcolato:  $V_m = \frac{€ (1150,00 + 850,00)}{2} = € 1.000,00/\text{mq}$ .

Tenendo conto che l'immobile è in corso di costruzione, privo di finiture, impianti e rivestimenti, data anche l'assenza di posti auto esclusivi, si procede a decurtare il valore medio di una percentuale pari al 30%. Pertanto si ha il seguente valore unitario:  $€ 1.000,00 - 30\% = € 700,00/\text{mq}$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1	45,51 mq	1.000,00 €/mq	€ 45.510,00	100,00%	€ 45.510,00
Valore di stima:					€ 45.510,00



Valore di stima: € 45.510,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Unità immobiliare in corso di costruzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Unità immobiliare sottostante ad un lastrico solare	3,00	%

**Valore finale di stima: € 28.500,00**

Il valore di stima era pari ad € 28.491,70 che si arrotonda in cifra tonda in € 28.500,00

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1  
Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate dalla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub. 13 (ex sub. 3), posta sul lato nord-est del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 52,97 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 13, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 55.970,00

Per quanto concerne il calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati a civile abitazione, con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 850,00 €/mq ad



un massimo di 1.150,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio. Pertanto si adotterà un valore medio come di seguito calcolato:  $V_m = \frac{€ (1150,00+850,00)}{2} = € 1.000,00/\text{mq}$ .

Tenendo conto che l'immobile è in corso di costruzione, privo di finiture, impianti e rivestimenti, data anche l'assenza di posti auto esclusivi, si procede a decurtare il valore medio di una percentuale pari al 30%. Pertanto si ha il seguente valore unitario:  $€ 1.000,00 - 30\% = € 700,00/\text{mq}$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1	55,97 mq	1.000,00 €/mq	€ 55.970,00	100,00%	€ 55.970,00
				Valore di stima:	€ 55.970,00

Valore di stima: € 55.970,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Unità immobiliare in corso di costruzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Unità immobiliare sottostante ad un lastrico solare	3,00	%

**Valore finale di stima: € 35.500,00**

Il valore di stima era pari ad € 35.499,90 che si arrotonda in cifra tonda in € 35.500,00

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1  
 Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottotrada, 1° sottotrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano



secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub 14 (ex sub. 3), posta sul lato sud del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 78,58 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sul balcone posto sul lato est, è presente una scala in ferro a singola rampa per l'accesso esclusivo al soprastante terrazzo di copertura praticabile, avente superficie pari a 192,50 mq, delimitato e protetto da ringhiere in ferro. In detta unità immobiliare sono presenti delle infiltrazioni di acqua provenienti dal soprastante terrazzo. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 14, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 102.980,00

Per quanto concerne il calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati a civile abitazione, con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.150,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio. Pertanto si adatterà un valore medio come di seguito calcolato:  $V_m = \frac{€ (1150,00+850,00)}{2} = € 1.000,00/mq$ .

Tenendo conto che l'immobile è in corso di costruzione, privo di finiture, impianti e rivestimenti, data anche l'assenza di posti auto esclusivi, si procede a decurtare il valore medio di una percentuale pari al 30%. Pertanto si ha il seguente valore unitario:  $€ 1.000,00 - 30\% = € 700,00/mq$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1	102,98 mq	1.000,00 €/mq	€ 102.980,00	100,00%	€ 102.980,00
				Valore di stima:	€ 102.980,00

Valore di stima: € 102.980,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Unità immobiliare in corso di costruzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Unità immobiliare sottostante ad un lastrico solare	3,00	%



**Valore finale di stima: € 66.000,00**

Il valore di stima era pari ad € 65.996,60 che si arrotonda in cifra tonda in € 66.000,00

## LOTTO 7

- Bene N° 7 - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valle del Silenzio, piano S2-S1-T-1-2**  
Trattasi di un fabbricato ad uso attività alberghiera, in pessime condizioni di manutenzione tali da rendere l'immobile inutilizzabile, con corte pertinenziale esclusiva. Sito in via Valle del Silenzio in prossimità della Fonte Bonifacio VIII, quindi in una zona notevolmente caratterizzata da alberghi e locali commerciali. E' censito D/2. Il fabbricato si sviluppa su n. 5 livelli dei quali n. 2 piani sono ubicati al di sotto della strada denominata via Valle del Silenzio. Il piano posto al secondo sottostrada ha un ulteriore accesso carrabile e pedonale dalla strada pubblica Via dei Castani. Il collegamento tra le due strade avviene per mezzo di una scala esterna al fabbricato, posta sul lato ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 131, Zc. 1, Categoria D2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (30/100)  
Valore di stima del bene: € 253.436,04  
Per quanto concerne il calcolo del valore di mercato del fabbricato si è proceduto con il cosiddetto "metodo diretto comparativo". Sulla base dei prezzi medi di mercato e analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione, conservazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Dalle ricerche di mercato svolte è emersa una bassissima vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima in quanto l'attività turistica del centro termale si trova in uno stato di crisi da diversi anni. Detta crisi conseguentemente ha causato il crollo di diverse attività ed anche di quella alberghiera. Il prezzo medio di mercato praticato in siffatte condizioni per gli immobili destinati ad attività ricettive/alberghiere, con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 750,00 €/mq. Pertanto si adatterà un valore medio come di seguito calcolato:  $V_m = € (550,00 + 750,00) / 2 = € 650,00 / \text{mq}$ .  
Tenendo conto che l'immobile si trova in uno stato che necessita di urgenti interventi di manutenzione straordinaria, si procede a decurtare il valore medio di una percentuale pari al 45%. Pertanto si ha il seguente valore unitario:  $€ 650,00 - 45\% = € 360,00 / \text{mq}$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Albergo Fiuggi (FR) - Via Valle del Silenzio, piano S2-S1-T-1-2	2346,63 mq	360,00 €/mq	€ 844.786,80	30,00%	€ 253.436,04
				Valore di stima:	€ 253.436,04



Valore di stima: € 253.436,04

**Valore finale di stima: € 253.500,00**

Il valore di stima era pari ad € 253.436,04 che si arrotonda in cifra tonda in € 253.500,00

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 12/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Paglia Antonio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica fg 27 mapp.2 sub. 3
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica fg 39 mapp. 131
- ✓ Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico fg 27 mapp.2 sub. 3
- ✓ Planimetrie catastali - Elenco subalterni fg 27 mapp.2 sub. 3
- ✓ Concessione edilizia - Concessioni edilizie fabbricato fg 27 mapp.2 sub. 3
- ✓ Concessione edilizia - Certificato regolarità urbanistica fabbricato fg 39 mapp. 131
- ✓ Google maps - Fabbricato fg 27 mapp.2 sub. 3
- ✓ Google maps - Fabbricato fg 39 mapp. 131
- ✓ Estratti di mappa - Fabbricato fabbricato fg 27 mapp.2 sub. 3
- ✓ Estratti di mappa - Fabbricato fg 39 mapp. 131
- ✓ Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita del 08/04/2013
- ✓ Atto di provenienza - Decreto trasferimento immobili del 03/03/2008
- ✓ Planimetrie catastali - Fabbricato fg 39 mapp. 131



- ✓ Foto - Fabbricato fg 27 mapp.2 sub. 3
- ✓ Foto - Fabbricato fg 39 mapp. 131
- ✓ Altri allegati - Elaborati grafici con individuazione dei lotti
- ✓ Altri allegati - Ricevuta avvenuta trasmissione della bozza
- ✓ Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - procedura DOCFA con il frazionamento del fabbricato (Aggiornamento al 12/07/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T  
Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub 9 (ex sub. 3), posta sul lato nord-ovest del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 55,42 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 9, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano: - Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013; - Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2); - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2); Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori. Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

**Prezzo base d'asta: € 41.700,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T  
Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub 10 (ex sub. 3), posta sul lato nord-est del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 47,35 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le



ringhiere in ferro a protezione dei balconi. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 10, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano: - Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013; - Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2); - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2); Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori. Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

**Prezzo base d'asta: € 33.800,00**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T  
Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello basso in ferro. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub. 11 (ex sub. 3), posta sul lato sud del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 62,65 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 11, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano: - Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013; - Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2); - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2); Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori. Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

**Prezzo base d'asta: € 44.400,00**



## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1  
Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub 12 (ex sub. 3), posta sul lato nord-ovest del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 43,29 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 12, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano: - Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013; - Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2); - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2); Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori. Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

**Prezzo base d'asta: € 28.500,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1  
Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate dalla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub. 13 (ex sub. 3), posta sul lato nord-est del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 52,97 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 13, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano: - Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013; - Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2); - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2); Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori. Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

**Prezzo base d'asta: € 35.500,00**

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1  
Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub 14 (ex sub. 3), posta sul lato sud del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 78,58 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sul balcone posto sul lato est, è presente una scala in ferro a singola rampa per l'accesso esclusivo al soprastante terrazzo di copertura praticabile, avente superficie pari a 192,50 mq, delimitato e protetto da ringhiere in ferro. In detta unità immobiliare sono presenti delle infiltrazioni di acqua provenienti dal soprastante terrazzo. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 14, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato oggetto nel corso degli anni di diverse trasformazioni che hanno richiesto delle autorizzazioni urbanistiche che di seguito si riportano: - Permesso a costruire prot. n. 3601 del 11/04/2013 per ristrutturazione intero fabbricato (mapp.2) e cambio di destinazione d'uso da pensione ad appartamenti, permesso n. 8 del 03/05/2013 pratica edilizia n. 3601 anno 2013; - Progetto in Variante al Permesso a Costruire n. 4 del 10/03/2015 pratica edilizia n. 1639 anno 2015, per interventi di diversa distribuzione interna, relativo all'intero fabbricato (mapp.2); - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in variante al permesso di costruire n. 4 del 10/03/2015, protocollata in data 12/04/2019 al n. 5005, relativa ad opere interne dell'intero fabbricato (mapp.2); Si precisa tuttavia che l'ultimo titolo autorizzativo è ancora in corso di validità non essendo scaduti i 3 anni per la fine dei lavori. Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

**Prezzo base d'asta: € 66.000,00**



## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Albergo ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valle del Silenzio, piano S2-S1-T-1-2  
Trattasi di un fabbricato ad uso attività alberghiera, in pessime condizioni di manutenzione tali da rendere l'immobile inutilizzabile, con corte pertinenziale esclusiva. Sito in via Valle del Silenzio in prossimità della Fonte Bonifacio VIII, quindi in una zona notevolmente caratterizzata da alberghi e locali commerciali. E' censito D/2.  
Il fabbricato si sviluppa su n. 5 livelli dei quali n. 2 piani sono ubicati al di sotto della strada denominata via Valle del Silenzio. Il piano posto al secondo sottostrada ha un ulteriore accesso carrabile e pedonale dalla strada pubblica Via dei Castani. Il collegamento tra le due strade avviene per mezzo di una scala esterna al fabbricato, posta sul lato ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 131, Zc. 1, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (30/100)  
Destinazione urbanistica: L'immobile di che trattasi, dal punto di vista delle autorizzazioni urbanistiche, risulta in regola avendo ottenuto il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 998 in data 21.06.2000. Lo stabile è ubicato in zona "B1" del vigente strumento urbanistico, con vincolo di destinazione, che non consente ad immobili destinati ad attività alberghiera con più di venti stanze, il cambio di destinazione d'uso.

**Prezzo base d'asta: € 253.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.700,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 9, Categoria F3	<b>Superficie</b>	59,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. A protezione esterna erano presenti le sole tapparelle in pvc. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub 9 (ex sub. 3), posta sul lato nord-ovest del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 55,42 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.800,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 10, Categoria F3	<b>Superficie</b>	48,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. A protezione esterna erano presenti le sole tapparelle in pvc. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.		



<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub 10 (ex sub. 3), posta sul lato nord-est del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 47,35 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.400,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 11, Categoria F3	<b>Superficie</b>	63,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. A protezione esterna erano presenti le sole tapparelle in pvc. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano terra di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello basso in ferro. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano primo, ma di fatto è posta sul piano stradale e risulta essere censita con il sub. 11 (ex sub. 3), posta sul lato sud del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 62,65 ed altezza interpiano pari a mt 3,05. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sono altresì presenti le sole tapparelle in pvc di colore bianco e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.500,00



<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 12, Categoria F3	<b>Superficie</b>	45,51 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub 12 (ex sub. 3), posta sul lato nord-ovest del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 43,29 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.500,00

<b>Bene N° 5 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 13, Categoria F3	<b>Superficie</b>	55,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate dalla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub. 13 (ex sub. 3), posta sul lato nord-est del fabbricato. Ha superficie lorda		



	pari a mq 52,97 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica n. 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 14, Categoria F3	<b>Superficie</b>	102,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento nel corso delle operazioni peritali risultava in corso di costruzione, privo di ogni finitura, rivestimento ed impianti. L'edificio esternamente risulta di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un piccolo appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio isolato, di antica epoca di costruzione, il quale si sviluppa complessivamente su n. 5 piani compreso il terrazzo di copertura: 2° sottostrada, 1° sottostrada, piano terra, piano primo e terrazzo. Il fabbricato è ubicato in zona residenziale caratterizzata da insediamenti isolati, posta a circa 1 km da Piazza Spada. L'appartamento ha l'ingresso e scala di accesso in comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto del presente pignoramento, direttamente collegate alla pubblica strada Via Prenestina Antica, attraverso una piccola corte comune delimitata da una recinzione con annesso cancello pedonale basso in ferro. Da detta corte si accede al vano scala posto sul lato nord-est del fabbricato il quale consente l'accesso al piano superiore. Catastalmente l'unità immobiliare risulta erroneamente censita al piano secondo, ma di fatto è posta al primo piano e risulta essere censita con il sub 14 (ex sub. 3), posta sul lato sud del fabbricato. Ha superficie lorda pari a mq 78,58 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. All'interno, l'unità immobiliare, risulta allo stato grezzo, in corso di ristrutturazione, vi sono infatti le sole predisposizioni degli impianti e le ringhiere in ferro a protezione dei balconi, mancano tuttavia i pavimenti, infissi ed i rivestimenti. Sul balcone posto sul lato est, è presente una scala in ferro a singola rampa per l'accesso esclusivo al soprastante terrazzo di copertura praticabile, avente superficie pari a 192,50 mq, delimitato e protetto da ringhiere in ferro. In detta unità immobiliare sono presenti delle infiltrazioni di acqua provenienti dal soprastante terrazzo. All'esterno l'edificio si trova in buono stato di conservazione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 253.500,00

Bene N° 7 - Albergo			
<b>Ubicazione:</b>	Fiuggi (FR) - Via Valle del Silenzio, piano S2-S1-T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	30/100



<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 131, Zc. 1, Categoria D2	<b>Superficie</b>	2346,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità l'immobile risulta disabitato e in stato di abbandono. E' stata oggetto altresì di atti vandalici ad opera di ignoti i quali hanno provocato principi di incendio all'interno della struttura. Sono presenti gravi infiltrazioni dalla copertura e dagli infissi danneggiati, le quali hanno provocato distacchi dell'intonaco e ammaloramento delle armature metalliche con gravi conseguenze per la stabilità strutturale e sismica dell'edificio.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato ad uso attività alberghiera, in pessime condizioni di manutenzione tali da rendere l'immobile inutilizzabile, con corte pertinenziale esclusiva. Sito in via Valle del Silenzio in prossimità della Fonte Bonifacio VIII, quindi in una zona notevolmente caratterizzata da alberghi e locali commerciali. E' censito D/2. Il fabbricato si sviluppa su n. 5 livelli dei quali n. 2 piani sono ubicati al di sotto della strada denominata via Valle del Silenzio. Il piano posto al secondo sottostrada ha un ulteriore accesso carrabile e pedonale dalla strada pubblica Via dei Castani. Il collegamento tra le due strade avviene per mezzo di una scala esterna al fabbricato, posta sul lato ovest.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

