
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

mandataria

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	26
Premessa.....	26
Descrizione.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	27
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	28
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	28
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	29
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	29
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	29
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	29
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	30
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3.....	30
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3.....	30
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	30
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	30
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	31
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	31
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	31
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	31
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	31
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	32
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	32
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	32
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	32
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	32
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	32
Lotto 1	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	33
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	33
Titolarità.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	33

Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	34
Confini	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	34
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	34
Consistenza	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	34
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	35
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	36
Dati Catastali.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	37
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	38
Precisazioni.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	38
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	38
Patti	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	38
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	39
Stato conservativo.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	39
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	39
Parti Comuni.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	39
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	39
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	39
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	40
Stato di occupazione.....	40

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	40
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	40
Provenienze Ventennali.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	41
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	43
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	44
Normativa urbanistica.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	45
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	45
Regolarità edilizia.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	45
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2.....	48
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	48
Lotto 2	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	48
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	48
Titolarità.....	48
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	48
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	49
Confini	49
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	49
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	49
Consistenza	49
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	49
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	50
Cronistoria Dati Catastali	50
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	50

Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	51
Dati Catastali.....	52
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	52
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	53
Precisazioni.....	53
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	53
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	53
Patti	53
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	54
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	54
Stato conservativo.....	54
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	54
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	54
Parti Comuni.....	54
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	54
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	54
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	54
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	55
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	55
Stato di occupazione.....	55
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	55
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	55
Provenienze Ventennali.....	56
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	56
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	57
Formalità pregiudizievoli.....	58
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	58
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	59
Normativa urbanistica.....	60

Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	60
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	60
Regolarità edilizia.....	60
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	60
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	62
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	62
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	63
Lotto 3	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	63
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	63
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	63
Titolarità.....	63
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	63
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	63
Confini	64
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	64
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	64
Consistenza	64
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	64
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	65
Cronistoria Dati Catastali	65
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	65
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	66
Dati Catastali.....	67
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	67
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	67
Precisazioni	68
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	68
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	68
Patti	68
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	68

Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	68
Stato conservativo	68
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	68
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	69
Parti Comuni	69
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	69
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	69
Servitù, censo, livello, usi civici	69
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	69
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	69
Caratteristiche costruttive prevalenti	69
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	69
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	70
Stato di occupazione	70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	70
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	70
Provenienze Ventennali	70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	71
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	72
Formalità pregiudizievoli	73
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	73
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	74
Normativa urbanistica	75
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	75
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	75
Regolarità edilizia	75
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	75
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	76
Vincoli od oneri condominiali	77
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	77
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	77
Lotto 4	77

Completezza documentazione ex art. 567.....	78
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	78
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	78
Titolarità.....	78
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	78
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	78
Confini	78
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	78
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	79
Consistenza	79
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	79
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	79
Cronistoria Dati Catastali	80
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	80
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	81
Dati Catastali.....	82
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	82
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	83
Precisazioni	83
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	83
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	83
Patti	83
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	83
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	83
Stato conservativo	83
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	84
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	84
Parti Comuni.....	84
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	84
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	84
Servitù, censo, livello, usi civici.....	84
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	84

Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	84
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	85
Stato di occupazione.....	85
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	85
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	86
Provenienze Ventennali.....	86
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	86
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	87
Formalità pregiudizievoli.....	88
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	88
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	89
Normativa urbanistica.....	90
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	90
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	90
Regolarità edilizia.....	90
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	90
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	92
Vincoli od oneri condominiali.....	93
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	93
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	93
Lotto 5	93
Completezza documentazione ex art. 567.....	93
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T.....	93
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	93
Titolarità.....	93
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T.....	93
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	94
Confini	94
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T.....	94
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	94

Consistenza	95
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	95
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	95
Cronistoria Dati Catastali	95
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	95
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	96
Dati Catastali.....	97
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	97
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	98
Precisazioni	98
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	98
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	98
Patti	98
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	98
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	99
Stato conservativo.....	99
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	99
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	99
Parti Comuni.....	99
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	99
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	99
Servitù, censo, livello, usi civici.....	99
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	99
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	100
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	100
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	100
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	100
Stato di occupazione.....	100
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	100
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	101
Provenienze Ventennali.....	101
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	101

Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	102
Formalità pregiudizievoli.....	103
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	103
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	104
Normativa urbanistica.....	105
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	105
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	105
Regolarità edilizia.....	105
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	105
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	107
Vincoli od oneri condominiali.....	108
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	108
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	108
Lotto 6	108
Completezza documentazione ex art. 567.....	108
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	108
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	108
Titolarità.....	108
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	108
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	109
Confini	109
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	109
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	109
Consistenza	110
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	110
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	110
Cronistoria Dati Catastali	110
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	110
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	111
Dati Catastali.....	112
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	112
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	113

Precisazioni	113
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	113
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	113
Patti	113
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	113
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	114
Stato conservativo	114
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	114
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	114
Parti Comuni	114
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	114
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	114
Servitù, censo, livello, usi civici	114
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	114
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	115
Caratteristiche costruttive prevalenti	115
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	115
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	115
Stato di occupazione	116
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	116
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	116
Provenienze Ventennali	116
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	116
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	117
Formalità pregiudizievoli	118
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	118
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	119
Normativa urbanistica	120
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	120
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	120
Regolarità edilizia	121
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	121

Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	122
Vincoli od oneri condominiali.....	123
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	123
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	123
Lotto 7	123
Completezza documentazione ex art. 567.....	123
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	123
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	123
Titolarità.....	123
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	124
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	124
Confini	124
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	124
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	124
Consistenza	125
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	125
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	125
Cronistoria Dati Catastali	125
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	125
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	126
Dati Catastali.....	127
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	127
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	128
Precisazioni	128
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	128
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	128
Patti	128
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	128
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	129
Stato conservativo	129
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	129
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	129

Parti Comuni.....	129
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	129
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	129
Servitù, censo, livello, usi civici.....	129
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	129
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	130
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	130
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	130
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	130
Stato di occupazione.....	130
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	130
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	131
Provenienze Ventennali.....	131
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	131
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	132
Formalità pregiudizievoli.....	133
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	133
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	134
Normativa urbanistica.....	135
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	135
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	135
Regolarità edilizia.....	135
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	135
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	136
Vincoli od oneri condominiali.....	137
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	137
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	137
Lotto 8	138
Completezza documentazione ex art. 567.....	138
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	138
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	138
Titolarità.....	138
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	138

Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	138
Confini	139
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	139
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	139
Consistenza	139
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	139
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	139
Cronistoria Dati Catastali	140
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	140
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	141
Dati Catastali	142
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	142
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	142
Precisazioni	143
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	143
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	143
Patti	143
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	143
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	143
Stato conservativo	143
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	143
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	143
Parti Comuni	144
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	144
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	144
Servitù, censo, livello, usi civici	144
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	144
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	144
Caratteristiche costruttive prevalenti	144
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	144
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	145
Stato di occupazione	145

Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	145
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	145
Provenienze Ventennali	145
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	145
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	146
Formalità pregiudizievoli	148
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	148
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	148
Normativa urbanistica	149
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	149
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	150
Regolarità edilizia	150
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	150
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	151
Vincoli od oneri condominiali	152
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	152
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	152
Lotto 9	152
Completezza documentazione ex art. 567	152
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	152
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	152
Titolarità	152
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	152
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	153
Confini	153
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	153
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	153
Consistenza	154
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	154
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	154
Cronistoria Dati Catastali	154
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	154

Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	155
Dati Catastali.....	156
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	156
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	157
Precisazioni.....	157
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	157
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	157
Patti	157
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	158
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	158
Stato conservativo.....	158
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	158
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	158
Parti Comuni.....	158
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	158
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	158
Servitù, censo, livello, usi civici.....	158
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	158
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	159
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	159
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	159
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	159
Stato di occupazione.....	160
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	160
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	160
Provenienze Ventennali.....	160
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	160
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	161
Formalità pregiudizievoli.....	162
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	162
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	163
Normativa urbanistica.....	164

Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	164
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	164
Regolarità edilizia.....	165
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	165
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	166
Vincoli od oneri condominiali.....	167
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	167
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	167
Lotto 10.....	167
Completezza documentazione ex art. 567.....	167
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	167
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	167
Titolarità.....	167
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	167
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	168
Confini	168
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	168
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	168
Consistenza	169
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	169
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	169
Cronistoria Dati Catastali	169
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	169
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	170
Dati Catastali.....	171
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	171
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	172
Precisazioni	172
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	172
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	172
Patti	172
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	172

Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	172
Stato conservativo	173
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	173
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	173
Parti Comuni	173
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	173
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	173
Servitù, censo, livello, usi civici	173
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	173
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	173
Caratteristiche costruttive prevalenti	173
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	174
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	174
Stato di occupazione	174
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	174
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	174
Provenienze Ventennali	175
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	175
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	176
Formalità pregiudizievoli	177
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	177
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	178
Normativa urbanistica	179
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	179
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	179
Regolarità edilizia	179
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	179
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	180
Vincoli od oneri condominiali	181
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	181
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	181
Lotto 11	181

Completezza documentazione ex art. 567.....	182
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	182
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	182
Titolarità.....	182
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	182
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	182
Confini	182
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	183
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	183
Consistenza	183
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	183
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	183
Cronistoria Dati Catastali	184
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	184
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	185
Dati Catastali.....	186
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	186
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	186
Precisazioni.....	187
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	187
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	187
Patti	187
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	187
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	187
Stato conservativo.....	187
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	187
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	187
Parti Comuni.....	188
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	188
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	188
Servitù, censo, livello, usi civici.....	188
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	188

Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	188
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	188
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	188
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	189
Stato di occupazione.....	189
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	189
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	189
Provenienze Ventennali.....	189
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	189
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	190
Formalità pregiudizievoli.....	192
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	192
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	192
Normativa urbanistica.....	193
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	193
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	194
Regolarità edilizia.....	194
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	194
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	195
Vincoli od oneri condominiali.....	196
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	196
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	196
Lotto 12.....	196
Completezza documentazione ex art. 567.....	196
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3.....	196
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	196
Titolarità.....	196
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3.....	197
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	197
Confini	197
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3.....	197
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	197

Consistenza	198
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	198
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	198
Cronistoria Dati Catastali	198
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	198
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	199
Dati Catastali.....	200
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	200
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	201
Precisazioni	201
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	201
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	201
Patti	201
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	202
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	202
Stato conservativo.....	202
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	202
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	202
Parti Comuni.....	202
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	202
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	202
Servitù, censo, livello, usi civici	202
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	202
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	203
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	203
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	203
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	203
Stato di occupazione.....	204
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	204
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	204
Provenienze Ventennali.....	204
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	204

Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	205
Formalità pregiudizievoli.....	206
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	206
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	207
Normativa urbanistica.....	208
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	208
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	208
Regolarità edilizia.....	209
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	209
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	210
Vincoli od oneri condominiali.....	211
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	211
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	211
Beni non lottizzati	211
Completezza documentazione ex art. 567.....	211
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	211
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	211
Titolarità.....	211
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	211
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	212
Confini	212
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	212
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	212
Consistenza	212
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	212
Cronistoria Dati Catastali	213
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	213
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	214
Dati Catastali.....	215
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	215
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	215
Precisazioni	216
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	216

Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	216
Patti	216
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	216
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	216
Stato conservativo	216
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	216
Parti Comuni	216
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	216
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	217
Servitù, censo, livello, usi civici	217
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	217
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	217
Caratteristiche costruttive prevalenti	217
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	217
Stato di occupazione	217
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	217
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	218
Provenienze Ventennali	218
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	218
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	219
Formalità pregiudizievoli	220
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	220
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	221
Normativa urbanistica	222
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	222
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	222
Regolarità edilizia	222
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	222
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	223
Vincoli od oneri condominiali	224
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	224
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	224

Stima / Formazione lotti.....	225
Lotto 1	226
Lotto 2	228
Lotto 3	231
Lotto 4	233
Lotto 5	235
Lotto 6	237
Lotto 7	239
Lotto 8	241
Lotto 9	244
Lotto 10	246
Lotto 11	248
Lotto 12	250
Beni non lottizzati	252
Riserve e particolarità da segnalare	253

INCARICO

All'udienza del 17/09/2021, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 4, ubicato al secondo piano sottostrada (S2) di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detta unità immobiliare, dotata di accesso indipendente dall'antistante area urbana (sub 39), risulta così sviluppata:

-APPARTAMENTO al p.S2 di superficie lorda pari a circa mq 67.90 (ed h= ml 2.80), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 27.80), camera da letto (di s.u. pari a mq 12.46), ingresso (di s.u. pari a circa mq 7.55), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.46), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 2.56) e antistante corte di superficie catastale pari a circa mq 56.47.

N.B.:

Occorre precisare che all'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie sia catastali, sia reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale.

In particolare l'area della corte presenta difformità per forma e dimensioni e sulla stessa insiste una veranda che, dalla documentazione fornita allo scrivente, non risulta urbanisticamente legittimata.

Ai fini della stima dell'immobile si farà riferimento a quanto riportato sulle planimetrie ufficiali depositate presso i vari Enti.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

Trattasi di locale ad uso Studio/Ufficio, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), ubicato al secondo piano sottostrada (S2) di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso indipendente dall'antistante area urbana (sub 39), risulta così sviluppata: -STUDIO/UFFICIO al p.S2 di superficie lorda pari a circa mq 57.10 (ed h= ml 2.70), internamente composto da: studio/ufficio (di s.u. pari a circa 22.88), loc. servizi/archivio (di s.u. pari a mq 10.14), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 4.38), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 4.48) e antistante corte di superficie catastale pari a circa mq 20.31.

Occorre precisare che, all'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie sia catastali, sia reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale.

In particolare l'area della corte presenta difformità per dimensioni; inoltre il vano autorizzato come locale tecnico/ripostiglio risulta attualmente adibito a bagno.

Si rileva, inoltre, che nell'ambiente adibito a studio/ufficio risulta predisposto un angolo cottura.

Ai fini della presente stima dell'immobile si farà riferimento a quanto riportato sulle planimetrie ufficiali depositate presso i vari Enti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 71 (ex sub 8), ubicato al piano primo sottostrada di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 3, scala "B"), risulta così sviluppata:

-APPARTAMENTO al p.S1 di superficie lorda pari a circa mq 50.60 (ed h= ml 3.00), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 20.47), camera da letto (di s.u. pari a mq 11.28), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.23) e locale tecnico (di s.u. pari a circa mq 1.38).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 9, ubicato al piano primo sottostrada (S1) di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 2, scala "A"), risulta così sviluppata:

-APPARTAMENTO al p.S1 di superficie lorda pari a circa mq 87.42 (ed h= ml 3.00), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 14.82), n. 2 camere da letto (di s.u. complessiva pari a mq 22.73), cucina (di s.u. pari a circa 6.30), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.42), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 5.10), ingresso (di s.u. pari a circa mq 4.15), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 2.09), chiostrina, a tutt'altezza (di s.u. pari a circa mq 2.74) e balcone di superficie lorda pari a circa mq 1.83.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 13, ubicato al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 3, scala "B"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.T di superficie lorda pari a circa mq 45.83 (ed h= ml 2.98), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 19.00), camera da letto (di s.u. pari a mq 10.40), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.052) e ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 1.38).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 14, ubicato al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 2, scala "A"), risulta così sviluppata:

-APPARTAMENTO al p.T di superficie lorda pari a circa mq 56.00 (ed h= ml 2.98), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 15.15), camera da letto (di s.u. pari a mq 10.06), cucina (di s.u. pari a circa 6.37), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.21), ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa mq 5.38) e balcone di superficie lorda pari a circa mq 1.71.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 18, ubicato al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 3, scala "B"), risulta così sviluppata:

-APPARTAMENTO al p.1 di superficie lorda pari a circa mq 51.44 (ed h= ml 2.74), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 14.64), camera da letto (di s.u. pari a mq 13.42), disimpegno (di s.u. complessiva pari a circa 2.00), bagno (di s.u. pari a circa mq 3.52), ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa mq 4.39), n. 2 ripostigli (di s.u. complessiva pari a circa 2.45) e n.3 balconi di superficie lorda complessiva pari a circa mq 5.46.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 19, ubicato al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare,

dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 3, scala "B"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.1 di superficie lorda pari a circa mq 46.21 (ed h= ml 2.75), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 20.35), camera da letto (di s.u. pari a mq 10.52), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.17) e ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 1.31).

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 20, ubicato al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 2, scala "A"), risulta così sviluppata:

-APPARTAMENTO al p.1 di superficie lorda pari a circa mq 54.00 (ed h= ml 2.80), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 15.11), camera da letto (di s.u. pari a mq 22.73), cucina (di s.u. pari a circa 11.31), bagno (di s.u. pari a circa mq 3.47), ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa mq 6.27), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 2.09) e balcone di superficie lorda pari a circa mq 1.90.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 21, ubicato al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 2, scala "A"), risulta così sviluppata:

-APPARTAMENTO al p.1 di superficie lorda pari a circa mq 65.00 (ed h= ml 2.72), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 21.71), camera da letto (di s.u. pari a mq 12.55), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.28) e disimpegno (di s.u. pari a circa mq 3.32).

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 26, ubicato al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 3, scala "B"), risulta così sviluppata:

-APPARTAMENTO al p.2 di superficie lorda pari a circa mq 46.20 (ed h= ml 2.72), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 19.41), camera da letto (di s.u. pari a mq 11.13 ed hmedia= ml 3.32), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.44) e ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 1.32).

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 28, ubicato al piano secondo e terzo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 2, scala "A"), risulta così sviluppata:

-APPARTAMENTO al p.2 di superficie lorda pari a circa mq 66.84 (ed h= ml 2.70), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 30.62), camera da letto (di s.u. pari a mq 14.17), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.10) e disimpegno dotato di scala a chiocciola (di s.u. pari a circa mq 5.47);

-TERRAZZA al p.3 di superficie lorda pari a circa mq 64.76 (sup. utile pari a mq 56.16).

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Trattasi di appartamento al piano 2-3, distinto al NCEU Fg. 39 n. 3 sub 27.

Si riferisce che alla data della redazione della presente relazione di stima non è stato ancora possibile accedere all'immobile pignorato, al fine di eseguire le necessarie operazioni di rilievo.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 40, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 41, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante

l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 44, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 45, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 50, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 51, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 54, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 56, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 57, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 61, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 62, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 63, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 64, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

N.B.:

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso l'U.T.E..

Più precisamente, il posto auto scoperto indicato in loco con il numero 64 occupa, di fatto, la posizione del posto auto n.65 (così come riportato nella planimetria catastale). Attualmente, invece, la posizione del posto auto indicato in catasto con il numero 64 non presenta numerazione a terra e risulta di dimensioni minori, in larghezza, rispetto agli altri posteggi.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

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

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

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)

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 4 confina:

- a nord, est e ovest con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39;
- a sud con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 5 ed il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 3 (vano scala "B").

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 40, confina:

- con l'u.i.u. (posto auto) sub 41;
- su tre lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano secondo sottostrada)	54,83 mq	67,90 mq	1,00	67,90 mq	2,80 m	Piano secondo sottostrada
Corte	56,47 mq	56,47 mq	0,10	5,65 mq	0,00 m	Piano secondo sottostrada
Totale superficie convenzionale:				73,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	73,55 mq	
--	-----------------	--

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano S2
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq Rendita € 388,63 Piano S2
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C7

		Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq Rendita € 16,77 Piano T
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	4	1	A2	2	3,5 vani	Totale:74 mq. Totale escluse aree esterne: 67 mq. mq	388,63 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

a) uno sconfinamento, di circa mq 2,70, della corte esclusiva dell'u.i.u. sub 4 a danno della confinante area urbana distinta con il subalterno 39.

Per detta difformità si prevede il ripristino dello stato dei luoghi in conformità all'attuale planimetria catastale. Occorre, tuttavia, riferire che l'aggiornamento della planimetria catastale si rende comunque necessario in quanto sulla corte dell'immobile insiste una struttura con caratteristiche di veranda (rappresentata anche in catasto), per la quale, risultando realizzata in difformità dagli elaborati allegati alla D.I.A. prot. 10451 del 21.10.2011, si dovrà prevedere la rimozione. Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti: - Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00; - Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00. A quanto sopra va sommato il costo per il ripristino della recinzione della corte nel rispetto dei confini catastali, stimato in via cautelativa in circa euro 500,00.

Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:

- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;

- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

A quanto sopra va sommato il costo per il ripristino della recinzione della corte nel rispetto dei confini catastali, stimato in via cautelativa in circa euro 500,00.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	40	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq. mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2**

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo opponibile al pignoramento. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 24.06.2022, l'immobile risultava occupato ed in buone condizioni di conservazione.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30).

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 24/06/2022, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, risultava occupato e si presentava in buono stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.80;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). La porzione dell'abitazione de quo corrispondente all'ingresso ricade nella porzione di fabbricato originaria realizzata con struttura in muratura portante., mentre il resto dell'appartamento ricade nella porzione di fabbricato di più recente realizzazione in ampliamento;
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano secondo sottostrada; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il locale bagno presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,20; la parete del soggiorno ove è predisposto l'angolo cottura presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza di ml 1,60;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente, una pavimentazione in parquet e in maiolica;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno ed avvolgibili esterni in pvc; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava occupato, dalla Sig.ra **** Omissis ****, senza titolo opponibile al pignoramento.

Ai fini della presente relazione peritale, si ritiene utile fornire la stima del valore di locazione relativo all'immobile pignorato. Per la stima del Valore medio di Locazione, il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio di Locazione, per immobili confrontabili al caso in oggetto, pari a circa: €/mensili 250,00.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II.	27/02/2012	4121	3456		

		di Frosinone			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976

Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

Dette difformità riguardano:

a) la realizzazione, sulla corte esclusiva dell'unità immobiliare de quo (fronte est) ed in aderenza all'abitazione, di una struttura di circa mq 6,00 definibile come veranda, che risulta chiusa su tre lati (e parzialmente sul quarto).

Detta struttura costituisce un ampliamento di superficie e volume dell'unità immobiliare pignorata.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione delle suddette opere difformi; di tal ché, le stesse sono da considerarsi realizzate in parziale difformità dai titoli abilitativi reperiti, forniti al sottoscritto.

La regolarizzazione urbanistica di dette difformità dovrà avvenire mediante il ripristino dello stato dei luoghi ante operam, previa presentazione di una "SCIA (e/o DIA), con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica della suddetta difformità viene pertanto stimato, in via cautelativa, in circa € 3.500,00, così ripartito:

- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00

- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 1.000,00.

- Costo per il ripristino dello stato dei luoghi relativamente alla difformità di cui al punto a), stimato, in via cautelativa, in circa € 1.000,00.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 1, PIANO S2

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 3.553,12 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 3.102,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 451,12.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

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

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

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)

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 70 (ex sub 5) confina:

- a nord con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 4;
- a est con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39;
- a ovest con le unità immobiliari B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 1 (atrio) e sub 3 (vano scala "B");
- a sud con l'unità immobiliare B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 1 (atrio).

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 41, confina:

- con le u.i.u. (posti auto) sub 40 e sub 42;
- su due lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio/Ufficio	41,88 mq	57,10 mq	1,00	57,10 mq	2,70 m	Piano secondo

						sottostrada
Corte	20,31 mq	20,31 mq	0,10	2,03 mq	0,00 m	Piano secondo sottostrada
Totale superficie convenzionale:				59,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,13 mq		

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria B1 Cl.U, Cons. 3342 mc Rendita € 4,49 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 43 mq. Rendita € 230,96

		Piano S2
Dal 29/12/2011 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 70, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 535,82 Piano S2
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 70, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 535,82 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 28/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 70, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 60 mq. mq Rendita € 535,82 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21

		Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq Rendita € 16,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	3	70	1	A10	1	2,5 vani	Totale:60 mq	535,82 €	S2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

- uno sconfinamento, di circa mq 11,60, della corte esclusiva dell'u.i.u. sub 70 a danno della confinante area urbana distinta con il subalterno 39. Per detta difformità si prevede il ripristino dello stato dei luoghi in conformità all'attuale planimetria catastale;
- una diversa destinazione d'uso del locale tecnico, attualmente adibito a bagno.

La difformità di cui al punto b) non può considerarsi di lieve entità e dunque richiede l'aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo da sostenere per detto aggiornamento (procedura docfa) è stimato, in via cautelativa, in circa Euro 600,00, così ripartiti:

- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;

- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

A quanto sopra va sommato il costo per il ripristino della recinzione della corte nel rispetto dei confini catastali, stimato in via cautelativa in circa euro 1.000,00.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	41	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 16.11.2021, l'immobile risultava libero ed in sufficienti condizioni di conservazione.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30).

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 16/11/2021, l'immobile pignorato, adibito a studio/ufficio, si presentava, seppur non utilizzato, in sufficiente stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: studio/ufficio ml 2.70;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'Ufficio in oggetto è ubicato al piano secondo sottostrada; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: per quanto attiene l'Ufficio le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il locale ripostiglio, attualmente adibito a bagno, presenta un rivestimento un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,00; la parete dello studio sulla quale sono stati predisposti gli impianti per una cucina presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza di ml 1,60;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione del locale archivio che presenta una pavimentazione in parquet;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente e persiana esterna in legno; le porte interne sono del tipo in legno tamburato. L'ufficio è dotato di portoncino d'ingresso blindato;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco. Alla data del sopralluogo le utenze risultavano disattivate.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II.	27/02/2012	4121	3456		

		di Frosinone			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976

Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

Dette difformità riguardano:

- a) la modifica della destinazione d'uso del vano L.T. attualmente adibito a bagno;
- b) una piccola modifica delle tramezzature di distribuzione interna degli ambienti.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione delle suddette opere difformi; di tal ch , le stesse sono da considerarsi realizzate in parziale difformit  dal titolo abilitativo richiesto.

La regolarizzazione urbanistica delle difformit  di sopra rilevate potr  avvenire mediante la presentazione di una "SCIA (e/o DIA) in Sanatoria", con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformit  di cui ai punti a) e b) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 3.000,00, cos  ripartito:

- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 1.500,00.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, INTERNO 2, PIANO S2

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 1.120,82 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 926,00;

- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 194,82.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

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

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

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)

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 71 (ex sub 8) confina:

- a est con le unità immobiliari Fg. 39 n. 3 sub 9 e sub 7, nonché con il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 3 (ascensore e vano scala "B");
- a sud con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 9.

Inoltre, affaccia:

- a nord ed ovest sull'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 44, confina:

- con l'u.i.u. (posto auto) sub 45;
- su tre lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano Primo sottostrada)	37,36 mq	50,60 mq	1,00	50,60 mq	3,00 m	Piano Primo seminterrato
Totale superficie convenzionale:				50,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	50,60 mq	
--	-----------------	--

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria B1 Cl.U, Cons. 3342 mc Rendita € 4,49 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 37 mq. Rendita € 198,73 Piano S1
Dal 29/12/2011 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 71, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 333,11 Piano S1

Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 71, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 333,11 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 28/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 71, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 51 mq. Totale escluse aree scoperte: 51 mq mq Rendita € 333,11 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T

Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq Rendita € 16,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	71	1	A2	2	3 vani	Totale:51 mq. Totale escluse aree esterne:51 mq. mq	333,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	44	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 16.11.2021, l'immobile risultava libero ed in mediocri condizioni di conservazione (presenza, in alcuni ambienti, di macchie di umidità sulle pareti).

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);
- la scala e vano ascensore (scala B), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 3 (B.C.N.C. ai sub 6, 7, 8 (oggi 71), 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24, 25 e 26).

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 16/11/2021, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, si presentava libero ed in mediocre stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 3.00;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano primo sottostrada; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il locale bagno presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,20; la parete del soggiorno ove è predisposto l'angolo cottura presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza di ml 1,60;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente una pavimentazione in parquet e in maiolica;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno; le stesse risultano dotate di persiane in legno nel locale soggiorno, scuri in legno nella camera da letto ed avvolgibili in pvc nel bagno; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione. L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909

Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico

Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una sostanziale conformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di

parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 5, PIANO S1

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 1.622,28 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 1.343,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 279,28.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

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

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

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)

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;

- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 9, confina:

- a nord con le unità immobiliari Fg. 39 n. 3 sub 7 e sub 8, nonché con il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 2 (ascensore e vano scala "B");
 - a sud con le unità immobiliari Fg. 39 n. 3 sub 10 e sub 16, nonché con il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 2 (ascensore e vano scala "A");
- Inoltre, affaccia:
- a est, e ad ovest, sull'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 45, confina:

- con le u.i.u. (posti auto) sub 44 e sub 46;
- su due lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano primo seminterrato)	59,61 mq	87,42 mq	1,00	87,42 mq	3,00 m	S1
Chiostrina (Piano primo seminterrato)	2,74 mq	4,07 mq	0,30	1,22 mq	0,00 m	S1
Balcone (Piano primo seminterrato)	1,65 mq	1,83 mq	0,25	0,46 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				89,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,10 mq		

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

Superficie convenzionale complessiva:	13,00 mq	
--	-----------------	--

N.B.:

Si segnala che il posto auto scoperto di cui trattasi, ricadente sull'area antistante l'ingresso (ubicato al piano secondo seminterrato) dell'edificio condominiale Fg. 39 part. 3, è invece censito, in catasto, come ricadente al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria B1 Cl.U, Cons. 3342 mc Rendita € 4,49 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 499,67 Piano S1
Dal 20/12/2011 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani. Rendita € 555,19 Piano S1
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani. Rendita € 555,19 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani. Superficie catastale Totale: 86 mq. Totale escluse

		aree scoperte: 85 mq mq Rendita € 555,19 Piano S1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 45, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 45, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 45, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq

		Rendita € 16,77 Piano T
--	--	----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	9	1	A2	2	5 vani	Totale:86 mq. Totale escluse aree esterne:85 mq. mq	555,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

a) la modifica della destinazione d'uso di due locali interni; in particolare il bagno è stato realizzato in luogo del L.T. (ripostiglio) e viceversa.

Si dovrà, pertanto, procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, anche a causa della finestra presente nel bagno (realizzata ex novo) e quella presente nella camera da letto singola (leggermente traslata rispetto alla posizione assentita), entrambe realizzate in difformità rispetto dall'ultimo titolo urbanistico presente in Comune (ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 - cfr. Capitolo Regolarità Urbanistica).

Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato, in via cautelativa, in circa Euro 600,00, così ripartiti:

- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	45	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo opponibile al pignoramento. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 04.07.2022, l'immobile risultava occupato ed in mediocri condizioni di conservazione (presenza, in alcuni ambienti, di macchie di umidità sulle pareti, listelli del parquet della camera da letto sollevati in diversi punti, porta interna danneggiata).

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);
- la scala e vano ascensore (scala A), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 2 (B.C.N.C. ai sub 9, 10, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29 e 30).

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 04/07/2022, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, risultava occupato e si presentava in mediocre stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 3.00;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano primo sottostrada; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio; in particolare la copertura in corrispondenza dell'unità immobiliare de quo è realizzata in parte a falde inclinate ed in parte a terrazza;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura ad eccezione del locale bagno che presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,20 e del locale cucina che presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza di ml 1,60;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente, una pavimentazione in parquet (in pessime condizioni di conservazione) e in maiolica;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno; le stesse risultano dotate di persiana esterna in legno nel soggiorno, di scuri (interni o esterni) nei locali bagno e camere da letto ed avvolgibile esterno in pvc nella cucina; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava occupato, dalle Sig.re **** Omissis ****, senza titolo opponibile al pignoramento.

Ai fini della presente relazione peritale, si ritiene utile fornire la stima del valore di locazione relativo all'immobile pignorato. Per la stima del Valore medio di Locazione, il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio di Locazione, per immobili confrontabili al caso in oggetto, pari a circa: €/mensili

270,00.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00

Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà

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

Contro **** Omissis ****

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 31/03/2021

Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976

Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la

“Ristrutturazione e ammodernamento del tetto” (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per “Sopraelevazione e Servizi tecnologici” NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per “Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. “L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28” (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

Dette difformità riguardano:

- a) la modifica della destinazione d'uso di due locali interni; in particolare il bagno è stato realizzato in luogo del L.T. (ripostiglio) e viceversa.
- b) la realizzazione di una finestra nell'attuale locale bagno (ex L.T.);
- c) una piccola traslazione laterale della finestra presente nella camera da letto singola.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione delle suddette opere difformi; di tal ché, le stesse sono da considerarsi realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo richiesto.

In merito alle opere difformi di cui al punto b) e c) occorre precisare che la realizzazione delle stesse, riguardando la formazione (e/o spostamento) di aperture nella muratura portante del fabbricato, avrebbe richiesto la preliminare acquisizione di un'autorizzazione statica e sismica, che il sottoscritto non ha, tuttavia, rintracciato nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico. Per tale motivo, in via cautelativa, si riferisce che

la regolarizzazione urbanistica di dette difformità dovrà avvenire mediante il ripristino dello stato dei luoghi ante operam.

Al contrario, la regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui ai punti a) potrà avvenire mediante la presentazione di una "SCIA (e/o DIA) in Sanatoria", con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui ai punti a), b) e c) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 5.000,00, così ripartito:

- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 2.000,00.
- Costo per il ripristino dello stato dei luoghi relativamente alle difformità di cui ai punti b) e c) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 1.500,00.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 2.995,49 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 2.512,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 483,49.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

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

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 13, confina:

- a est con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 12, nonché con il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 3 (ascensore e vano scala "B");
- a sud con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 14.

Inoltre, affaccia:

- a nord ed ovest sull'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 50, confina:

- con le u.i.u. (posti auto) sub 49 e sub 51;
- su due lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	34,83 mq	45,83 mq	1,00	45,83 mq	2,98 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				45,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,83 mq		

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

N.B.:

Si segnala che il posto auto scoperto di cui trattasi, ricadente sull'area antistante l'ingresso (ubicato al piano secondo seminterrato) dell'edificio condominiale Fg. 39 part. 3, è invece censito, in catasto, come ricadente al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Graffato 3 - 4

Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Rendita € 333,11 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Rendita € 333,11 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Superficie catastale Totale: 46 mq. Totale escluse aree scoperte: 46 mq mq Rendita € 333,11 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T

Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 50, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 50, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 50, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 50, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq Rendita € 16,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	13	1	A2	2	3 vani	Totale:46 mq. Totale escluse aree esterne: 46 mq. mq	333,11 €	T	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	50	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 16.11.2021, l'immobile risultava libero ed in sufficienti condizioni di conservazione (presenza, in alcuni ambienti, di umidità da condensa).

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);
- la scala e vano ascensore (scala B), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 3 (B.C.N.C. ai sub 6, 7, 8 (oggi 71), 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24, 25 e 26).

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 16/11/2021, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, si presentava libero ed in sufficiente stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2,98;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano terra; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il locale bagno presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,20; la parete del soggiorno ove è predisposto l'angolo cottura presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza di ml 1,60;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente una pavimentazione in parquet e in maiolica;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno; le stesse risultano dotate di persiane in legno ad eccezione della finestra del bagno dotata di avvolgibile esterno in pvc; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa un difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

Detta difformità riguarda:

a) la chiusura di una finestra sul prospetto prospiciente via Rettifilo; detta opera è stata realizzata per consentire il posizionamento della cucina in linea. Occorre precisare che detta difformità non ha comportato una modifica del prospetto del fabbricato, poichè, esternamente, il vano della finestra (con la relativa persiana) è ancora presente e visibile. Trattasi dunque di una difformità solo interna all'appartamento.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione delle suddette modifiche rispetto ai titoli rilasciati e/o richiesti; di tal ché, le stesse sono da considerarsi realizzate in difformità dal titolo abilitativo richiesto.

La regolarizzazione urbanistica potrà avvenire mediante la presentazione di una "SCIA (e/o DIA) in Sanatoria", con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per detta regolarizzazione viene stimato, in via cautelativa, in circa € 3.000,00, così ripartito:

- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 1.500,00.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 2.041,63 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 1.638,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 403,63.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

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

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 14, confina:

- a nord con le unità immobiliari Fg. 39 n. 3 sub 12 e sub 13;
- a sud con le unità immobiliari Fg. 39 n. 3 sub 15 e sub 16, nonché con il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 2 (ascensore e vano scala "A");

Inoltre, affaccia:

- a est, e ad ovest, sull'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 51, confina:

- con le u.i.u. (posti auto) sub 50 e sub 52;
- su due lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	41,17 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,98 m	Terra
Balconi (p.t.)	1,47 mq	1,71 mq	0,25	0,43 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				56,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,43 mq		

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

N.B.:

Si segnala che il posto auto scoperto di cui trattasi, ricadente sull'area antistante l'ingresso (ubicato al piano secondo seminterrato) dell'edificio condominiale Fg. 39 part. 3, è invece censito, in catasto, come ricadente al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2

		Rendita € 4.460,00 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 58 mq. Totale escluse aree scoperte: 57 mq mq Rendita € 388,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38

		Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 51, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 51, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 51, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 51, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq Rendita € 16,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	14	1	A2	2	3,5 vani	Totale:58 mq. Totale escluse aree esterne:57 mq. mq	388,63 €	T	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	51	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile risultava libero ed in discrete condizioni di conservazione.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);
- la scala e vano ascensore (scala A), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 2 (B.C.N.C. ai sub 9, 10, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29 e 30).

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, si presentava libero ed in discreto stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.98;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano terra; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura, ad eccezione del locale bagno che presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,20 e del locale cucina che presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza di ml 1,60;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente, una pavimentazione in parquet e in maiolica;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno; le stesse risultano dotate di persiane in legno ad eccezione delle finestre del bagno e della cucina, dotate di avvolgibile esterno in pvc; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)

Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

Detta difformità riguarda:

a) una traslazione di circa cm 20/30 della parete di separazione tra il disimpegno (ingresso) ed i locali cucina e bagno dell'abitazione.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione delle suddette opere difformi; di tal ch , le stesse sono da considerarsi realizzate in parziale difformit  dal titolo abilitativo richiesto.

Detta difformit  potr  essere regolarizzata mediante la presentazione di una "SCIA (e/o DIA) in Sanatoria", con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica viene stimato, in via cautelativa, in circa € 3.000,00, cos  ripartito:

- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00

- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 1.500,00.

BENE N  19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione   antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni,   emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Societ  A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attivit  Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attivit  Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unit  immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di propriet  della ADVANCE

PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 12, PIANO T

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 1.571,73 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 1.171,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 400,73.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

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

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 18, confina:

- a nord con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 17, nonché con il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 3 (ascensore e vano scala "B");-
- a ovest con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 19;
- a sud con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 20.

Inoltre, affaccia:

- a est, sull'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 54, confina:

- con le u.i.u. (posti auto) sub 53 e sub 55;

- su due lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano primo seminterrato)	40,42 mq	51,44 mq	1,00	51,44 mq	2,74 m	Piano Primo
Balconi (p.1)	4,83 mq	5,46 mq	0,25	1,36 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				52,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,80 mq		

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

N.B.:

Si segnala che il posto auto scoperto di cui trattasi, ricadente sull'area antistante l'ingresso (ubicato al piano secondo seminterrato) dell'edificio condominiale Fg. 39 part. 3, è invece censito, in catasto, come ricadente al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq Piano T-1-2

		Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 vani Rendita € 444,15 Piano 1
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 vani Rendita € 444,15 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 vani Superficie catastale Totale: 53 mq. Totale escluse aree scoparte: 51 mq mq Rendita € 444,15 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00

		Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 54, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 54, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 54, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 54, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq Rendita € 16,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	18	1	A2	2	4 vani	Totale:53 mq. Totale escluse aree esterne:51 mq. mq	444,15 €	1	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	54	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 16.11.2021, l'immobile risultava libero ed in discrete condizioni di conservazione.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);
- la scala e vano ascensore (scala B), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 3 (B.C.N.C. ai sub 6, 7, 8 (oggi 71), 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24, 25 e 26).

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 16/11/2021, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, si presentava libero ed in discreto stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.74;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano primo; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il locale bagno presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,20; la parete del soggiorno ove è predisposto l'angolo cottura presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza di ml 1,60;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente una pavimentazione in parquet e in maiolica;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno; le stesse risultano dotate di persiane in legno ad eccezione della finestra del bagno dotata di avvolgibile esterno in pvc; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma	13/12/2012	102366/27162	

		(RM)			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II.	14/11/2005	26576	17652		

		di Frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019

Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una sostanziale conformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la

“Ristrutturazione e ammodernamento del tetto” (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per “Sopraelevazione e Servizi tecnologici” NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per “Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. “L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28” (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 3.236,09 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 2.829,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 407,09.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

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

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 19, confina:

- a est con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 18, nonché con il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 3 (ascensore e vano scala "B");
- a sud con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 20.

Inoltre, affaccia:

- a nord, ed ovest, sull'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 56, confina:

- con le u.i.u. (posti auto) sub 57 e sub 55;
- su due lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano primo seminterrato)	36,35 mq	46,21 mq	1,00	46,21 mq	2,75 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				46,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,21 mq		

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

N.B.:

Si segnala che il posto auto scoperto di cui trattasi, ricadente sull'area antistante l'ingresso (ubicato al piano secondo seminterrato) dell'edificio condominiale Fg. 39 part. 3, è invece censito, in catasto, come ricadente al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Rendita € 333,11 Piano 1
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Rendita € 333,11 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Superficie catastale Totale: 47 mq. Totale escluse

		aree scoparte: 47 mq mq Rendita € 333,11 Piano 1
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 56, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 56, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 56, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 56, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq

		Rendita € 16,77 Piano T
--	--	----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	19	1	A2	2	3 vani	Totale:47 mq. Totale escluse aree esterne: 47 mq. mq	333,11 €	1	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	56	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

Alla data dell'accesso (forzoso) ai luoghi di causa, avvenuto il 25.01.2022, l'immobile risultava libero ed in mediocri condizioni di conservazione.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in mediocri condizioni di conservazione (presenza di un avvallamento del piano di parcheggio in corrispondenza di una caditoia stradale).

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);
- la scala e vano ascensore (scala B), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 3 (B.C.N.C. ai sub 6, 7, 8 (oggi 71), 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24, 25 e 26).

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 25/01/2022, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, si presentava in mediocre stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.75;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano primo; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il locale bagno presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,20; la parete del soggiorno ove è predisposto l'angolo cottura presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza

di ml 1,60;

- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente, una pavimentazione in parquet e in maiolica;

- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno; le stesse risultano dotate di persiane in legno ad eccezione delle finestre del bagno, dotata di avvolgibile esterno in pvc; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.

- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II.	06/05/1953		2563

		di Frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE

PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28” (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una sostanziale conformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la “Ristrutturazione e ammodernamento del tetto” (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per “Sopraelevazione e Servizi tecnologici” NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per “Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. “L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28” (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio

Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 1

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 2.594,05 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 2.282,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 312,05.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

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

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 20, confina:

- a nord con le unità immobiliari Fg. 39 n. 3 sub 18 e sub 19;
- a sud con le unità immobiliari Fg. 39 n. 3 sub 21 e sub 22, nonché con il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 2 (ascensore e vano scala "A");

Inoltre, affaccia:

- a est, e ad ovest, sull'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 57, confina:

- con le u.i.u. (posti auto) sub 58 e sub 56;
- su due lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano primo seminterrato)	42,18 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,80 m	Piano Primo
Balconi (p.1)	1,71 mq	1,90 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				54,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,47 mq		

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

N.B.:

Si segnala che il posto auto scoperto di cui trattasi, ricadente sull'area antistante l'ingresso (ubicato al piano secondo seminterrato) dell'edificio condominiale Fg. 39 part. 3, è invece censito, in catasto, come ricadente al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq Piano T-1-2

		Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano 1
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 57 mq. Totale escluse aree scoperte: 56 mq mq Rendita € 388,63 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00

		Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 57, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 57, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 57, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 57, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq Rendita € 16,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	3	20	1	A2	2	3,5 vani	Totale:57 mq. Totale escluse aree esterne:56 mq. mq	388,63 €	1		

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	57	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo opponibile al pignoramento. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 24.06.2022, l'immobile risultava occupato ed in discrete condizioni di conservazione.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);
- la scala e vano ascensore (scala A), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 2 (B.C.N.C. ai sub 9, 10, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29 e 30).

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 24/06/2022, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, risultava occupato e si presentava in discreto stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2,80;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano primo; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura, ad eccezione del locale bagno che presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,20 e del locale cucina che presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza di ml 1,60;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente, una pavimentazione in parquet e in maiolica;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno; le stesse risultano dotate di persiane in legno ad eccezione delle finestre del bagno e della cucina dotate di avvolgibile esterno in pvc; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava occupato, dal Sig.**** Omissis ****, senza titolo opponibile al pignoramento.

Ai fini della presente relazione peritale, si ritiene utile fornire la stima del valore di locazione relativo all'immobile pignorato. Per la stima del Valore medio di Locazione, il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio di Locazione, per immobili confrontabili al caso in oggetto, pari a circa: €/mensili 200,00.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una sostanziale conformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 1

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 3.232,28 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 2.825,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 407,28.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

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

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

La particella catastale Fig. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 21, confina:

- a est con l'unità immobiliare Fig. 39 n. 3 sub 23, nonché con il B.C.N.C. Fig. 39 n. 3 sub 2 (ascensore e vano scala "A");
- a nord con l'unità immobiliare Fig. 39 n. 3 sub 20.

Inoltre, affaccia:

- a sud, e ad ovest, sull'area urbana distinta al Fig. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 61, confina:

- con le u.i.u. (posti auto) sub 62 e sub 60;
- su due lati con l'area urbana distinta al Fig. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano Primo)	46,90 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,72 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

N.B.:

Si segnala che il posto auto scoperto di cui trattasi, ricadente sull'area antistante l'ingresso (ubicato al piano secondo seminterrato) dell'edificio condominiale Fg. 39 part. 3, è invece censito, in catasto, come ricadente al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Graffato 3 - 4

Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Rendita € 333,11 Piano 1
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Rendita € 333,11 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Superficie catastale Totale: 66 mq. Totale escluse aree scoperte: 66 mq mq Rendita € 333,11 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T

Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 61, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 61, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 61, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 61, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq Rendita € 16,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	21	1	A2	2	3 vani	Totale:66 mq. Totale escluse aree esterne:66 mq. mq	333,11 €	1	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	61	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del debitore eseguito. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile risultava libero ed in mediocri condizioni di conservazione (presenza, in alcuni ambienti, di macchie di umidità sulle pareti).

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);
- la scala e vano ascensore (scala A), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 2 (B.C.N.C. ai sub 9, 10, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29 e 30).

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, si presentava libero ed in mediocre stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.72;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano primo; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio; la porzione di copertura corrispondente all'unità immobiliare in oggetto presenta, invece, una copertura a terrazza;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura, ad eccezione del locale bagno che presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,20 e del locale cucina che presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza di ml 1,60;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente, una pavimentazione in parquet e in maiolica;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno; le stesse risultano dotate di persiane in legno; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
 Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
 Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
 Importo: € 4.440.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 2.220.000,00
 Spese: € 2.220.000,00
 Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 31/03/2021

Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976

Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio

dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una sostanziale conformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi

tecnologici” NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per “Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. “L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28” (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 1

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 3.419,35 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 2.987,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 432,35.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2
- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

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

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

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)

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 26, confina:

- a est con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 25, nonché con il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 3 (ascensore e vano scala "B");
- a sud con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 27.

Inoltre, affaccia:

- a nord ed ovest sull'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 62, confina:

- con le u.i.u. (posti auto) sub 61 e sub 63;
- su due lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano secondo)	36,30 mq	46,20 mq	1,00	46,20 mq	2,72 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				46,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,20 mq		

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto (Piano terra)	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	13,00 mq	

N.B.:

Si segnala che il posto auto scoperto di cui trattasi, ricadente sull'area antistante l'ingresso (ubicato al piano secondo seminterrato) dell'edificio condominiale Fg. 39 part. 3, è invece censito, in catasto, come ricadente al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Rendita € 333,11 Piano 2
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Rendita € 333,11 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Superficie catastale Totale: 47 mq. Totale escluse aree scoperte: 47 mq mq Rendita € 333,11

		Piano 2
--	--	---------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 62, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 62, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 62, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 62, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq Rendita € 16,77

		Piano T
--	--	---------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:

- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	26	1	A2	2	3 vani	Totale:47 mq. Totale escluse aree esterne: 47 mq. mq	333,11 €	2	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	62	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 16.11.2021, l'immobile risultava libero ed in sufficienti condizioni di conservazione.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);
- la scala e vano ascensore (scala B), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 3 (B.C.N.C. ai sub 6, 7, 8 (oggi 71), 11, 12, 13, 17, 18, 19, 24, 25 e 26).

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 16/11/2021, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, si presentava libero ed in sufficiente stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.72;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano secondo; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il locale bagno presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,20; la parete del soggiorno ove è predisposto l'angolo cottura presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza

di ml 1,60;

- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente una pavimentazione in parquet e in maiolica;

- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno; le stesse risultano dotate di persiane in legno ad eccezione della finestra del bagno dotata di avvolgibile esterno in pvc; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.

- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
 Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
 Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
 Importo: € 4.440.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 2.220.000,00
 Spese: € 2.220.000,00
 Percentuale interessi: 3,75 %
 Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
 Data: 23/01/2007
 N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
 Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
 Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
 Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
 Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
 Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riquilificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n.

168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una sostanziale conformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da

seguinte elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA B, INTERNO 23, PIANO 2

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 1.922,61 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 1.588,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 334,61.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3
- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

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

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

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)

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 28, confina:

- a est con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 30 (p.2) e sub 27 (p.3), nonché con i B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 2 (ascensore e vano scala "A") e sub 1 (terrazza e scala accesso alla stessa);
- a nord con l'unità immobiliare Fg. 39 n. 3 sub 20.

Inoltre, affaccia:

- a sud, e ad ovest, sull'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 63, confina:
 - con le u.i.u. (posti auto) sub 62 e sub 64;
 - su due lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano secondo)	54,36 mq	66,84 mq	1,00	66,84 mq	2,70 m	Piano secondo
Terrazza (piano terzo)	56,16 mq	64,76 mq	0,20	12,95 mq	0,00 m	Piano terzo
Totale superficie convenzionale:				79,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,79 mq		

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

N.B.:

Si segnala che il posto auto scoperto di cui trattasi, ricadente sull'area antistante l'ingresso (ubicato al piano secondo seminterrato) dell'edificio condominiale Fg. 39 part. 3, è invece censito, in catasto, come ricadente al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq

		Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Rendita € 333,11 Piano 2-3
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Rendita € 333,11 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani Superficie catastale Totale: 77 mq. Totale escluse aree scoperte: 66 mq mq Rendita € 333,11 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2

		Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 63, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 63, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 63, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 63, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq Rendita € 16,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	28	1	A2	2	3 vani	Totale:77 mq. Totale escluse aree esterne: 66 mq. mq	333,11 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	63	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Occorre, tuttavia, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del debitore esecutato. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile risultava libero ed in sufficienti condizioni di conservazione.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);

- la scala e vano ascensore (scala A), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 2 (B.C.N.C. ai sub 9, 10, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29 e 30).

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, si presentava libero ed in sufficiente stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.72;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano secondo e terzo (terrazza); il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio; in particolare, la porzione di copertura corrispondente all'unità immobiliare in oggetto presenta, invece, una copertura a terrazza (proprietà esclusiva del sub 28);
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il locale bagno presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,20; la parete del soggiorno ove è predisposto l'angolo cottura presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza di ml 1,60;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente, una pavimentazione in parquet e in maiolica; la pavimentazione della terrazza è realizzata in gres porcellanato;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno; le stesse risultano dotate di persiane in legno; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

13/02/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00

Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una sostanziale conformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, ossia la Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 25, PIANO 2-3

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 7.006,86 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 6.370,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 636,86.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

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

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

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)

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 27, confina:

- a sud con le unità immobiliari Fg. 39 n. 3 sub 28 e sub 29, nonché con il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 2 (ascensore e vano scala "A");
- a nord con le unità immobiliari Fg. 39 n. 3 sub 25 e sub 26;

Inoltre, affaccia:

- a est, e ad ovest, sull'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 64, confina:

- con le u.i.u. (posti auto) sub 63 e sub 65;
- su due lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Posto auto scoperto (Piano terra)	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

N.B.:

Si segnala che il posto auto scoperto di cui trattasi, ricadente sull'area antistante l'ingresso (ubicato al piano secondo seminterrato) dell'edificio condominiale Fg. 39 part. 3, è invece censito, in catasto, come ricadente al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano 2-3
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano 2-3
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 64, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 64, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 64, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 64, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq

		Rendita € 16,77 Piano T
--	--	----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	3	27	1	A2	2	3,5 vani	Totale:68 mq. Totale escluse aree esterne:68 mq. mq	388,63 €	2-3		

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	3	64	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T		

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso l'U.T.E..

Più precisamente, il posto auto scoperto indicato in loco con il numero 64 occupa, di fatto, la posizione del posto auto n.65 (così come riportato nella planimetria catastale). Attualmente, la posizione del posto auto indicato in planimetria con il numero 64 non presenta, invece, numerazione a terra e risulta di dimensioni minori, in larghezza, rispetto agli altri posteggi.

Per detta difformità si prevede il ripristino dello status quo ante e dunque non risulta necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

Occorre, inoltre, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo opponibile al pignoramento. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);
- la scala e vano ascensore (scala A), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 2 (B.C.N.C. ai sub 9, 10, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29 e 30).

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

N.B.:

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso l'U.T.E..

Più precisamente, il posto auto scoperto indicato in loco con il numero 64 occupa, di fatto, la posizione del posto auto n.65 (così come riportato nella planimetria catastale). Attualmente, la posizione del posto auto indicata in planimetria con il numero 64 non presenta, invece, numerazione a terra e risulta di dimensioni, in larghezza, minori rispetto agli altri posteggi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data della presente stima non è stato ancora possibile accedere all'immobile pignorato. Detto immobile risulterebbe occupato da terzi senza titolo opponibile al pignoramento.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'**** Omissis ****, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'**** Omissis ****, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualificazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici NON REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo REPERITO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 3.464,93 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 2.847,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 617,93.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la natura (appartamenti, ufficio e posti auto scoperti), consistenza ed ubicazione dei n. 26 beni oggetto della presente procedura esecutiva, facenti parte del Condominio Sant'Apollonia sito in via Rettifilo n.1 a Fiuggi (Fr), il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti n. 13 Lotti (di cui uno non vendibile, poichè alla data della presente relazione, non era stato ancora possibile accedere al relativo immobile Fg. 39 n.3 sub 27):

- LOTTO 1

Bene n.1 (appartamento p.S2), Fg.39 part. 3 sub 4;
Bene n.14 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 40;

- LOTTO 2

Bene n.2 (ufficio p.S2), Fg.39 part. 3 sub 70 (ex sub 5);
Bene n.15 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 41;

- LOTTO 3

Bene n.3 (appartamento p.S1), Fg.39 part. 3 sub 71 (ex sub 8);
Bene n.16 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 44;

- LOTTO 4

Bene n.4 (appartamento p.S1), Fg.39 part. 3 sub 9;
Bene n.17 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 45;

- LOTTO 5

Bene n.5 (appartamento p.T), Fg.39 part. 3 sub 13;
Bene n.18 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 50;

- LOTTO 6

Bene n.6 (appartamento p.T), Fg.39 part. 3 sub 14;
Bene n.19 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 51;

- LOTTO 7

Bene n.7 (appartamento p.1), Fg.39 part. 3 sub 18;
Bene n.20 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 54;

- LOTTO 8

Bene n.8 (appartamento p.1), Fg.39 part. 3 sub 19;
Bene n.21 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 56;

- LOTTO 9

Bene n.9 (appartamento p.1), Fg.39 part. 3 sub 20;
Bene n.22 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 57;

- LOTTO 10

Bene n.10 (appartamento p.1), Fg.39 part. 3 sub 21;
Bene n.23 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 61;

- LOTTO 11

Bene n.11 (appartamento p.2), Fg.39 part. 3 sub 26;
Bene n.24 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 62;

- LOTTO 12

Bene n.12 (appartamento p.2-3), Fg.39 part. 3 sub 28;

Bene n.25 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 63;

- LOTTO 13 (Lotto N.D. non vendibile)

Bene n.13 (appartamento p.2-3), Fg.39 part. 3 sub 27;

Bene n.26 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 64.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2
Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 4, ubicato al secondo piano sottostrada (S2) di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso indipendente dall'antistante area urbana (sub 39), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.S2 di superficie lorda pari a circa mq 67.90 (ed h= ml 2.80), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 27.80), camera da letto (di s.u. pari a mq 12.46), ingresso (di s.u. pari a circa mq 7.55), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.46), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 2.56) e antistante corte di superficie catastale pari a circa mq 56.47. N.B.: Occorre precisare che all'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie sia catastali, sia reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale. In particolare l'area della corte presenta difformità per forma e dimensioni e sulla stessa insiste una veranda che, dalla documentazione fornita allo scrivente, non risulta urbanisticamente legittimata. Ai fini della stima dell'immobile si farà riferimento a quanto riportato sulle planimetrie ufficiali depositate presso i vari Enti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 86.053,50

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.170,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.170,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione;

- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;

- l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967;

- piano e attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come buono;

- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;

- l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;

- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e

puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 40, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 350,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 350,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2	73,55 mq	1.170,00 €/mq	€ 86.053,50	100,00%	€ 86.053,50
Bene N° 14 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
Valore di stima:					€ 90.603,50

Valore di stima: € 90.603,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
AGGIORNAMENTO della Planimetria Catastale Bene n. 1	600,00	€
COSTI RIPRISTINO difformità catastale Bene n.1	500,00	€
SCIA IN SANATORIA per REGOLARIZZAZIONE opere urbanisticamente difformi Bene n. 1 (Comprehensive di Spese Tecniche)	2500,00	€
COSTI RIPRISTINO stato dei luoghi, difformità urbanistiche Bene n.1	1000,00	€
RETTIFICA categoria catastale attribuita al Posto auto scoperto - Bene n. 14	200,00	€

Valore finale di stima: € 85.803,50

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- l'AGGIORNAMENTO della planimetria catastale del BENE n.1 (particella Fg.39 n.3 sub4);
- COSTI PER RIPRISTINO DIFFORMITA' CATASTALE BENE n.1 (recinzione di confine nel tratto oggetto di sconfinamento);
- la SCIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE URBANISTICAMENTE DIFFORMI - BENE n.1;
- COSTI PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI DIFFORMITA' URBANISTICHE - BENE n.1;
- la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 14) nella visura catastale. Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.1 è stato stimato, complessivamente in Euro 4.800,00, ripartiti come sopra specificato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2
Trattasi di locale ad uso Studio/Ufficio, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), ubicato al secondo piano sottostrada (S2) di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso indipendente dall'antistante area urbana (sub 39), risulta così sviluppata: -STUDIO/UFFICIO al p.S2 di superficie lorda pari a circa mq 57.10 (ed h= ml 2.70), internamente composto da: studio/ufficio (di s.u. pari a circa 22.88), loc. servizi/archivio (di s.u. pari a mq 10.14), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 4.38), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 4.48) e antistante corte di superficie catastale pari a circa mq 20.31. Occorre precisare che, all'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie sia catastali, sia reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale. In particolare l'area della corte presenta difformità per dimensioni; inoltre il vano autorizzato come locale tecnico/ripostiglio risulta attualmente adibito a bagno. Si rileva, inoltre, che nell'ambiente adibito a studio/ufficio risulta predisposto un angolo cottura. Ai fini della presente stima dell'immobile si farà riferimento a quanto riportato sulle planimetrie ufficiali depositate presso i vari Enti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 70, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 82.782,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di Ufficio, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.400,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.400,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;
- l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967;
- il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come buono; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 41, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 350,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 350,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; -

l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2	59,13 mq	1.400,00 €/mq	€ 82.782,00	100,00%	€ 82.782,00
Bene N° 15 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
				Valore di stima:	€ 87.332,00

Valore di stima: € 87.332,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
AGGIORNAMENTO della Planimetria Catastale Bene n. 2	600,00	€
COSTI RIPRISTINO difformità catastale Bene n.2	1000,00	€
SCIA IN SANATORIA per REGOLARIZZAZIONE opere urbanisticamente difformi Bene n. 2 (Comprensive di Spese Tecniche)	3000,00	€
RETTIFICA categoria catastale attribuita al Posto auto scoperto - Bene n. 15	200,00	€

Valore finale di stima: € 82.532,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- l'AGGIORNAMENTO della planimetria catastale del BENE n.2 (particella Fg.39 n.3 sub70);
- COSTI PER RIPRISTINO DIFFORMITA' CATASTALE BENE n.2 (recinzione di confine nel tratto oggetto di sconfinamento);
- la SCIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE URBANISTICAMENTE DIFFORMI - BENE n.2;
- la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 15) nella visura catastale.

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.2 è stato stimato, complessivamente in Euro

4.800,00, ripartiti come sopra specificato.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1
Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 71 (ex sub 8), ubicato al piano primo sottostrada di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 3, scala "B"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.S1 di superficie lorda pari a circa mq 50.60 (ed h= ml 3.00), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 20.47), camera da letto (di s.u. pari a mq 11.28), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.23) e locale tecnico (di s.u. pari a circa mq 1.38).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 71, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 50.600,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.000,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.000,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967; - il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come mediocre; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 44, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 44, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste

nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 350,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 350,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come buono; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1	50,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 50.600,00	100,00%	€ 50.600,00
Bene N° 16 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
				Valore di stima:	€ 55.150,00

Valore di stima: € 55.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RETTIFICA della Categoria catastale attribuita al Posto auto scoperto (Bene n.16)	200,00	€

Valore finale di stima: € 54.950,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 16) nella visura catastale. Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.3 è stato stimato, complessivamente in Euro 200,00.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1
Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 9, ubicato al piano primo sottostrada (S1) di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 2, scala "A"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.S1 di superficie lorda pari a circa mq 87.42 (ed h= ml 3.00), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 14.82), n. 2 camere da letto (di s.u. complessiva pari a mq 22.73), cucina (di s.u. pari a circa 6.30), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.42), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 5.10), ingresso (di s.u. pari a circa mq 4.15), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 2.09), chiostrina, a tutt'altezza (di s.u. pari a circa mq 2.74) e balcone di superficie lorda pari a circa mq 1.83.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 89.100,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.000,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.000,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967; - il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come buono; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 45, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due

sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 350,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 350,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato; - l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1	89,10 mq	1.000,00 €/mq	€ 89.100,00	100,00%	€ 89.100,00
Bene N° 17 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
				Valore di stima:	€ 93.650,00

Valore di stima: € 93.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
AGGIORNAMENTO della Planimetria Catastale Bene n. 4	600,00	€
SCIA IN SANATORIA per REGOLARIZZAZIONE opere urbanisticamente difformi Bene n. 4 (Comprehensive di Spese Tecniche)	3500,00	€
COSTI RIPRISTINO stato dei luoghi, difformità urbanistiche Bene n.4	1500,00	€
RETTIFICA categoria catastale attribuita al Posto auto scoperto - Bene n. 17	200,00	€

Valore finale di stima: € 87.850,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- l'AGGIORNAMENTO della planimetria catastale del BENE n.4 (particella Fg.39 n.3 sub 9);
- la SCIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE URBANISTICAMENTE DIFFORMI - BENE n.4;
- COSTI PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI DIFFORMITA' URBANISTICHE - BENE n.4 (finestre di bagno e camera da letto);
- la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 17) nella visura catastale. Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.4 è stato stimato, complessivamente in Euro 5.800,00, ripartiti come sopra specificato.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T
Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 13, ubicato al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 3, scala "B"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.T di superficie lorda pari a circa mq 45.83 (ed h= ml 2.98), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 19.00), camera da letto (di s.u. pari a mq 10.40), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.052) e ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 1.38).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 48.121,50

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.050,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.050,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967; - il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come sufficiente; - il livello

qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 50, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 50, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 350,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 350,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T	45,83 mq	1.050,00 €/mq	€ 48.121,50	100,00%	€ 48.121,50

Bene N° 18 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
Valore di stima:					€ 52.671,50

Valore di stima: € 52.671,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
AGGIORNAMENTO della Planimetria Catastale Bene n. 5	600,00	€
SCIA IN SANATORIA per REGOLARIZZAZIONE opere urbanisticamente difformi Bene n. 5 (Comprehensive di Spese Tecniche)	3000,00	€
RETTIFICA categoria catastale attribuita al Posto auto scoperto - Bene n. 18	200,00	€

Valore finale di stima: € 48.871,50

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- l'AGGIORNAMENTO della planimetria catastale del BENE n.5 (particella Fg.39 n.3 sub13);
- la SCIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE URBANISTICAMENTE DIFFORMI - BENE n.5;
- la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 18) nella visura catastale.

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.5 è stato stimato, complessivamente in Euro 3.800,00, ripartiti come sopra specificato.

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T
 Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 14, ubicato al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 2, scala "A"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.T di superficie lorda pari a circa mq 56.00 (ed h= ml 2.98), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 15.15), camera da letto (di s.u. pari a mq 10.06), cucina (di s.u. pari a circa 6.37), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.21), ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa mq 5.38) e balcone di superficie lorda pari a circa mq 1.71.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 62.073,00
 La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore

immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.100,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.100,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967; - il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 51, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 51, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 350,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 350,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T	56,43 mq	1.100,00 €/mq	€ 62.073,00	100,00%	€ 62.073,00
Bene N° 19 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
				Valore di stima:	€ 66.623,00

Valore di stima: € 66.623,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA IN SANATORIA per REGOLARIZZAZIONE opere urbanisticamente difformi Bene n. 6 (Comprensive di Spese Tecniche)	3000,00	€
- la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 19) nella visura catastale.	200,00	€

Valore finale di stima: € 63.423,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- la SCIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE URBANISTICAMENTE DIFFORMI - BENE n.6;
- la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 19) nella visura catastale. Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.6 è stato stimato, complessivamente in Euro 3.200,00, ripartiti come sopra specificato.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1
Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 18, ubicato al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 3, scala "B"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.1 di superficie lorda pari a circa mq 51.44 (ed h= ml 2.74), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 14.64), camera da letto (di s.u. pari a mq 13.42), disimpegno (di s.u. complessiva pari a circa 2.00), bagno (di s.u. pari a circa mq 3.52), ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa mq 4.39), n. 2 ripostigli (di s.u. complessiva pari a circa

2.45) e n.3 balconi di superficie lorda complessiva pari a circa mq 5.46.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 58.080,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.100,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.100,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967; - il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 54, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 54, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 350,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 350,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di

comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1	52,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 58.080,00	100,00%	€ 58.080,00
Bene N° 20 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
				Valore di stima:	€ 62.630,00

Valore di stima: € 62.630,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RETTIFICA categoria catastale attribuita al Posto auto scoperto - Bene n. 20	200,00	€

Valore finale di stima: € 62.430,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per: - la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 20) nella visura catastale. Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.7 è stato stimato, complessivamente in Euro 200,00.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1
Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 19, ubicato al piano primo di un

fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 3, scala "B"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.1 di superficie lorda pari a circa mq 46.21 (ed h= ml 2.75), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 20.35), camera da letto (di s.u. pari a mq 10.52), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.17) e ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 1.31).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 48.520,50

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.050,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.050,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967; - il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come mediocre; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 56, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 56, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 3.900,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 300,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 300,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come mediocre; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato; - l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1	46,21 mq	1.050,00 €/mq	€ 48.520,50	100,00%	€ 48.520,50
Bene N° 21 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
				Valore di stima:	€ 52.420,50

Valore di stima: € 52.420,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RETTIFICA categoria catastale attribuita al Posto auto scoperto - Bene n. 21	200,00	€

Valore finale di stima: € 52.220,50

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per: - la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 21) nella visura catastale. Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.8 è stato stimato, complessivamente in Euro 200,00.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1
Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 20, ubicato al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 2, scala "A"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.1 di superficie lorda pari a circa mq 54.00 (ed h= ml 2.80), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 15.11), camera da letto (di s.u. pari a mq 22.73), cucina (di s.u. pari a circa 11.31), bagno (di s.u. pari a circa mq 3.47), ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa mq 6.27), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 2.09) e balcone di superficie lorda pari a circa mq 1.90.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 59.917,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.100,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.100,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967; - il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 57, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 57, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi,

determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 350,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 350,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato; - l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1	54,47 mq	1.100,00 €/mq	€ 59.917,00	100,00%	€ 59.917,00
Bene N° 22 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
				Valore di stima:	€ 64.467,00

Valore di stima: € 64.467,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RETTIFICA categoria catastale attribuita al Posto auto scoperto - Bene n. 22	200,00	€

Valore finale di stima: € 64.267,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per: - la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 22) nella visura catastale. Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.9 è stato stimato, complessivamente in Euro 200,00.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1
Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 21, ubicato al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 2, scala "A"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.1 di superficie lorda pari a circa mq 65.00 (ed h= ml 2.72), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 21.71), camera da letto (di s.u. pari a mq 12.55), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.28) e disimpegno (di s.u. pari a circa mq 3.32).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.250,00
La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.050,00.
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.050,00.
Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967; - il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come mediocre; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 61, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 61, Zc. 1, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.550,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 350,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 350,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato; - l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1	65,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 68.250,00	100,00%	€ 68.250,00
Bene N° 23 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
				Valore di stima:	€ 72.800,00

Valore di stima: € 72.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RETTIFICA categoria catastale attribuita al Posto auto scoperto - Bene n. 23	200,00	€

Valore finale di stima: € 72.600,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per: - la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 23) nella visura catastale. Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.10 è stato stimato, complessivamente in Euro 200,00.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2
Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 26, ubicato al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 3, scala "B"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.2 di superficie lorda pari a circa mq 46.20 (ed h= ml 2.72), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 19.41), camera da letto (di s.u. pari a mq 11.13 ed hmedia= ml 3.32), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.44) e ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 1.32).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 49.434,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.070,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.070,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967; - il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come sufficiente; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 62, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due

sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 62, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 350,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 350,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato; - l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2	46,20 mq	1.070,00 €/mq	€ 49.434,00	100,00%	€ 49.434,00
Bene N° 24 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
				Valore di stima:	€ 53.984,00

Valore di stima: € 53.984,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RETTIFICA categoria catastale attribuita al Posto auto scoperto - Bene n. 24	200,00	€

Valore finale di stima: € 53.784,00

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per: - la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 24) nella visura catastale. Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.11 è stato stimato, complessivamente in Euro 200,00.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3
Trattasi di appartamento, distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3 sub 28, ubicato al piano secondo e terzo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 2, scala "A"), risulta così sviluppata: -APPARTAMENTO al p.2 di superficie lorda pari a circa mq 66.84 (ed h= ml 2.70), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 30.62), camera da letto (di s.u. pari a mq 14.17), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.10) e disimpegno dotato di scala a chiocciola (di s.u. pari a circa mq 5.47); -TERRAZZA al p.3 di superficie lorda pari a circa mq 64.76 (sup. utile pari a mq 56.16).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 85.375,30

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.070,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.070,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967; - il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come sufficiente; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 63, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 63, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 350,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 350,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;

- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3	79,79 mq	1.070,00 €/mq	€ 85.375,30	100,00%	€ 85.375,30
Bene N° 25 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
				Valore di stima:	€ 89.925,30

Valore di stima: € 89.925,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RETTIFICA categoria catastale attribuita al Posto auto scoperto - Bene n. 25	200,00	€

Valore finale di stima: € 89.725,30

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per: - la RETTIFICA della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 25) nella visura catastale. Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.12 è stato stimato, complessivamente in Euro 200,00.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3
Trattasi di appartamento al piano 2-3, distinto al NCEU Fg. 39 n. 3 sub 27. Si riferisce che alla data della redazione della presente relazione di stima non è stato ancora possibile accedere all'immobile pignorato, al fine di eseguire le necessarie operazioni di rilievo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
Trattasi di posto auto scoperto, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 64, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3). N.B.: All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso l'U.T.E.. Più precisamente, il posto auto scoperto indicato in loco con il numero 64 occupa, di fatto, la posizione del posto auto n.65 (così come riportato nella planimetria catastale). Attualmente, invece, la posizione del posto auto indicato in catasto con il numero 64 non presenta numerazione a terra e risulta di dimensioni minori, in larghezza, rispetto agli altri posteggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 3, Sub. 64, Zc. 1, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.900,00
La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari

a circa: €/mq 300,00. VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 300,00. Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente: - l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione; - le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale; - l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto; - il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati; - l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato; - l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona; - l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con riferimento al BENE n. 13 (abitazione al piano 2-3, al NCEU FG. 39 part. 3 sub 27), il sottoscritto CTU riferisce che alla data della presente Relazione non è stato ancora possibile accedere all'interno dell'immobile. Per tale motivo, allo stato attuale, non potendo eseguirne la stima, il Lotto cui appartiene il suddetto immobile non potrà ancora essere posto in vendita.

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 12/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI