
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	7
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	8
Provenienze Ventennali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	11
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	12

Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	21

INCARICO

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, 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 Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Vallicelle n.79, distinto in Catasto al foglio 29, particella 998, subalterno 11.

Trattasi di un'abitazione al piano primo scala A di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra suddiviso in due scale con corte circostante tenuta a giardino e viale (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), edificato nella prima metà degli anni '90 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Vallicelle attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale che danno accesso al viale condominiale con fondo asfaltato. L'abitazione al piano primo è composta da un salotto di 26,62 mq (vedi foto n. 5), un balcone di 3,61 mq (vedi foto n. 6), una cucina di 6,11 mq (vedi foto n. 7), un ripostiglio di 3,86 mq (vedi foto n. 8,) un balcone di 3,39 mq (vedi foto n. 9), un corridoio di 4,65 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 5,44 mq (vedi foto n. 11), una camera di 8,73 mq (vedi foto n. 12), un balcone di 3,32 mq (vedi foto n. 13), una camera di 13,46 mq (vedi foto n. 14), un balcone di 2,67 mq (vedi foto n. 15), una camera di 16,02 mq (vedi foto n. 16) ed un balcone di 1,78 mq (vedi foto n. 17). L'abitazione al piano primo si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con serrande avvolgibili in PVC, impianto elettrico idrico termico e fognario sottotraccia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79, SCALA A, PIANO 1

-- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Vallicelle n.79, distinto in Catasto al foglio 29, particella 998, subalterno 30.

Trattasi di posto auto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra suddiviso in due scale con corte circostante tenuta a giardino e viale (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), edificato nella prima metà degli anni '90 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Vallicelle attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale che danno accesso al viale condominiale con fondo asfaltato. Il posto auto al piano seminterrato di circa 20,25 mq (vedi foto n. 18), è delimitata da n. 4 pilastri e dal muro interno del fabbricato sul lato est, con pavimentazione in battuto di cemento liscio, ed è il primo posto auto sul lato sinistro varcato l'accesso carrabile. I locali seminterrati sono facilmente raggiungibili attraverso la rampa d'accesso condominiale (vedi foto n. 19).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

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 VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79, SCALA A, PIANO 1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

Il fabbricato p.lla 998 confina a nord est con le p.lle 1110 e 1351, a nord ovest con le p.lle 1221, 1220 e 1219, a sud ovest con le p.lle 1370 e 404 e a sud est con la p.lla 999.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79, SCALA A, PIANO 1

Il fabbricato p.lla 998 confina a nord est con le p.lle 1110 e 1351, a nord ovest con le p.lle 1221, 1220 e 1219, a sud ovest con le p.lle 1370 e 404 e a sud est con la p.lla 999.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,79 mq	95,78 mq	1	95,78 mq	2,70 m	1
Balconi	14,77 mq	14,77 mq	0,40	5,91 mq	0,00 m	1

Totale superficie convenzionale:	101,69 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	101,69 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79, SCALA A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,16 mq	14,16 mq	0,50	7,08 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	998	11		A2	5	6.5 vani	106 mq	604,25 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79, SCALA A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	998	30		C6	11	22 mq	26 mq	65,9 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene risulta essere occupato dal sig. **** Omissis **** figlio della parte debitrice esecutata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79, SCALA A, PIANO 1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo	06/12/1995	12961	3735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		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° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79, SCALA A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo	06/12/1995	12961	3735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 27/05/2013
Reg. gen. 10834 - Reg. part. 738
Quota: 1/1
Importo: € 289.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: DE CAMILLO
Data: 20/05/2013
N° repertorio: 29675
N° raccolta: 10487
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART. 77 DEL D.P.R. N. 602/73
Iscritto a FROSINONE il 07/07/2015
Reg. gen. 11127 - Reg. part. 1492
Quota: 1/1
Importo: € 118.054,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.027,25
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 07/07/2015
N° repertorio: 787
N° raccolta: 4715
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FROSINONE il 19/02/2019
Reg. gen. 2620 - Reg. part. 302
Quota: 1/2
Importo: € 239.893,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 119.946,54
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 15/02/2019
N° repertorio: 3721
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 21/08/2023

Reg. gen. 17660 - Reg. part. 13365

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79, SCALA A, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 27/05/2013

Reg. gen. 10834 - Reg. part. 738

Quota: 1/1

Importo: € 289.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 170.000,00

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: DE CAMILLO

Data: 20/05/2013

N° repertorio: 29675

N° raccolta: 10487

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART. 77 DEL D.P.R. N. 602/73

Iscritto a FROSINONE il 07/07/2015

Reg. gen. 11127 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

Importo: € 118.054,50

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 59.027,25

Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.

Data: 07/07/2015

N° repertorio: 787

N° raccolta: 4715

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a FROSINONE il 19/02/2019

Reg. gen. 2620 - Reg. part. 302

Quota: 1/2

Importo: € 239.893,08

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 119.946,54

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Data: 15/02/2019
N° repertorio: 3721
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 21/08/2023
Reg. gen. 17660 - Reg. part. 13365
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

Dallo studio degli atti ed in particolare dell'atto di provenienza atto De Camillo del 06/12/1995 rep. 12961 nonché dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, per immobile sito in Fiuggi e distinto in catasto al foglio 29, p.lla 998 è stata rilasciata la Concessione Edilizia pratica n. 1167 del 12/03/1993 a Padovano Nicola Rappresentante della EDIL PADOVANO S.r.l..

Dallo studio dei grafici di progetto relativi alla detta Concessione Edilizia pratica n. 1167 del 12/03/1993, sono emerse leggere difformità tra stato dei luoghi e lo stato di progetto. Tali difformità consistono al piano seminterrato dall'omessa chiusura interna dell'intercapedine con relativo ampliamento della superficie del posto auto, ed al piano primo dalla chiusura del vano porta nella cucina lato corridoio con apertura del vano porta lato salotto, dal cambio di destinazione d'uso dell'originario bagno in ripostiglio e dalla chiusura del vano porta lato camera con apertura del vano porta lato salotto, e da l'avvenuta demolizione di piccole porzioni di tramezzo nel salotto, e in due camere da letto.

Per quanto riguarda l'ampliamento del posto auto con l'omessa edificazione del muro interno, tale difformità dovrà essere sanata con il ripristino dello stato dei luoghi procedendo all'edificazione come da progetto approvato.

Per quanta riguarda le difformità riscontrate al posto auto al piano seminterrato e quelle nell'appartamento al piano primo, le stesse potranno essere sanate con pratica edilizia CILA in sanatoria. Il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 3.000,00 per spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria ed € 1.000,00 di sanzione amministrativa come stabilita per legge.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79, SCALA A, PIANO 1

Dallo studio degli atti ed in particolare dell'atto di provenienza atto De Camillo del 06/12/1995 rep. 12961 nonché dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, per immobile sito in Fiuggi e

distinto in catasto al foglio 29, p.lla 998 è stata rilasciata la Concessione Edilizia pratica n. 1167 del 12/03/1993 a Padovano Nicola Rappresentante della EDIL PADOVANO S.r.l.

Dallo studio dei grafici di progetto relativi alla detta Concessione Edilizia pratica n. 1167 del 12/03/1993, sono emerse leggere difformità tra stato dei luoghi e lo stato di progetto. Tali difformità consistono al piano seminterrato dall'omessa chiusura interna dell'intercapedine con relativo ampliamento della superficie del posto auto, ed al piano primo dalla chiusura del vano porta nella cucina lato corridoio con apertura del vano porta lato salotto, dal cambio di destinazione d'uso dell'originario bagno in ripostiglio e dalla chiusura del vano porta lato camera con apertura del vano porta lato salotto, e da l'avvenuta demolizione di piccole porzioni di tramezzo nel salotto, e in due camere da letto.

Per quanto riguarda l'ampliamento del posto auto con l'omessa edificazione del muro interno, tale difformità dovrà essere sanata con il ripristino dello stato dei luoghi procedendo all'edificazione come da progetto approvato.

Per quanta riguarda le difformità riscontrate al posto auto al piano seminterrato e quelle nell'appartamento al piano primo, le stesse potranno essere sanate con pratica edilizia CILA in sanatoria. Il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 3.000,00 per spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria ed € 1.000,00 di sanzione amministrativa come stabilita per legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.006,90

Si allega alla presente CTU il Bilancio consuntivo del 2023 con relativa ripartizione per unità immobiliare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79, SCALA A, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.006,90

Si allega alla presente CTU il Bilancio consuntivo del 2023 con relativa ripartizione per unità immobiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Vallicelle n.79, distinto in Catasto al foglio 29, particella 998, subalterno 11. Trattasi di un'abitazione al piano primo scala A di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra suddiviso in due scale con corte circostante tenuta a giardino e viale (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), edificato nella prima metà degli anni '90 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Vallicelle attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale che danno accesso al viale condominiale con fondo asfaltato. L'abitazione al piano primo è composta da un salotto di 26,62 mq (vedi foto n. 5), un balcone di 3,61 mq (vedi foto n. 6), una cucina di 6,11 mq (vedi foto n. 7), un ripostiglio di 3,86 mq (vedi foto n. 8,) un balcone di 3,39 mq (vedi foto n. 9), un corridoio di 4,65 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 5,44 mq (vedi foto n. 11), una camera di 8,73 mq (vedi foto n. 12), un balcone di 3,32 mq (vedi foto n. 13), una camera di 13,46 mq (vedi foto n. 14), un balcone di 2,67 mq (vedi foto n. 15), una camera di 16,02 mq (vedi foto n. 16) ed un balcone di 1,78 mq (vedi foto n. 17). L'abitazione al piano primo si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con serrande avvolgibili in PVC, impianto elettrico idrico termico e fognario sottotraccia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 998, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 137.281,50
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1
-- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Vallicelle n.79, distinto in Catasto al foglio 29, particella 998, subalterno 30. Trattasi di posto auto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra suddiviso in due scale con corte circostante tenuta a giardino e viale (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), edificato nella prima metà degli anni '90 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Vallicelle attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale che danno accesso al viale condominiale con fondo asfaltato. Il posto auto al piano seminterrato di circa 20,25 mq (vedi foto n. 18), è delimitata da n. 4 pilastri e dal muro interno del fabbricato sul lato est, con

pavimentazione in battuto di cemento liscio, ed è il primo posto auto sul lato sinistro varcato l'accesso carrabile. I locali seminterrati sono facilmente raggiungibili attraverso la rampa d'accesso condominiale (vedi foto n. 19).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 998, Sub. 30, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.558,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1	101,69 mq	1.350,00 €/mq	€ 137.281,50	100,00%	€ 137.281,50
Bene N° 2 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1	7,08 mq	1.350,00 €/mq	€ 9.558,00	100,00%	€ 9.558,00
				Valore di stima:	€ 146.839,50

Valore di stima: € 147.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria;	3000,00	€
Spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria;	1000,00	€

Valore finale di stima: € 143.000,00

- sup. comm. abitazione al P. 1 = 101,69 mq

- sup. comm. posto auto coperto al P. S1 = 50% di 14,16 mq = 7,08 mq

Superficie commerciale totale = 108,77 mq

Valutazione: Intera piena proprietà del LOTTO UNICO.

Mq 108,44 a € 1.350,00/mq = € 146.839,50 che si arrotonda a € 147.000,00

A detrarre:

Spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria = € 3.000,00

Spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria = € 1.000,00

VALORE LOTTO UNICO = € 143.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 26/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palmieri Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale redatto in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza
- ✓ Altri allegati - Stato di famiglia
- ✓ Visure e schede catastali - Visure Catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborati planimetrici con elenco subalterni
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco immobili
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio DE Camillo del 06-12-1995 rep 12961
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia 1167-93 con grafici di progetto
- ✓ Altri allegati - Bilancio consuntivo 2023 e ripartizioni per unità immobiliare
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Vallicelle n.79, distinto in Catasto al foglio 29, particella 998, subalterno 11. Trattasi di un'abitazione al piano primo scala A di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra suddiviso in due scale con corte circostante tenuta a giardino e viale (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), edificato nella prima metà degli anni '90 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Vallicelle attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale che danno accesso al viale condominiale con fondo asfaltato. L'abitazione al piano primo è composta da un salotto di 26,62 mq (vedi foto n. 5), un balcone di 3,61 mq (vedi foto n. 6), una cucina di 6,11 mq (vedi foto n. 7), un ripostiglio di 3,86 mq (vedi foto n. 8,) un balcone di 3,39 mq (vedi foto n. 9), un corridoio di 4,65 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 5,44 mq (vedi foto n. 11), una camera di 8,73 mq (vedi foto n. 12), un balcone di 3,32 mq (vedi foto n. 13), una camera di 13,46 mq (vedi foto n. 14), un balcone di 2,67 mq (vedi foto n. 15), una camera di 16,02 mq (vedi foto n. 16) ed un balcone di 1,78 mq (vedi foto n. 17). L'abitazione al piano primo si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con serrande avvolgibili in PVC, impianto elettrico idrico termico e fognario sottotraccia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 998, Sub. 11, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1
-- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Vallicelle n.79, distinto in Catasto al foglio 29, particella 998, subalterno 30. Trattasi di posto auto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra suddiviso in due scale con corte circostante tenuta a giardino e viale (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), edificato nella prima metà degli anni '90 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Vallicelle attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale che danno accesso al viale condominiale con fondo asfaltato. Il posto auto al piano seminterrato di circa 20,25 mq (vedi foto n. 18), è delimitata da n. 4 pilastri e dal muro interno del fabbricato sul lato est, con pavimentazione in battuto di cemento liscio, ed è il primo posto auto sul lato sinistro varcato l'accesso carrabile. I locali seminterrati sono facilmente raggiungibili attraverso la rampa d'accesso condominiale (vedi foto n. 19). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 998, Sub. 30, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 143.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79 Scala A, scala A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 998, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	101,69 mq
Descrizione:	- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Vallicelle n.79, distinto in Catasto al foglio 29, particella 998, subalterno 11. Trattasi di un'abitazione al piano primo scala A di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra suddiviso in due scale con corte circostante tenuta a giardino e viale (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), edificato nella prima metà degli anni '90 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Vallicelle attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale che danno accesso al viale condominiale con fondo asfaltato. L'abitazione al piano primo è composta da un salotto di 26,62 mq (vedi foto n. 5), un balcone di 3,61 mq (vedi foto n. 6), una cucina di 6,11 mq (vedi foto n. 7), un ripostiglio di 3,86 mq (vedi foto n. 8), un balcone di 3,39 mq (vedi foto n. 9), un corridoio di 4,65 mq (vedi foto n. 10), un bagno di 5,44 mq (vedi foto n. 11), una camera di 8,73 mq (vedi foto n. 12), un balcone di 3,32 mq (vedi foto n. 13), una camera di 13,46 mq (vedi foto n. 14), un balcone di 2,67 mq (vedi foto n. 15), una camera di 16,02 mq (vedi foto n. 16) ed un balcone di 1,78 mq (vedi foto n. 17). L'abitazione al piano primo si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con serrande avvolgibili in PVC, impianto elettrico idrico termico e fognario sottotraccia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Vallicelle n.79, scala A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 998, Sub. 30, Categoria C6	Superficie	7,08 mq
Descrizione:	-- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Vallicelle n.79, distinto in Catasto al foglio 29, particella 998, subalterno 30. Trattasi di posto auto al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra suddiviso in due scale con corte circostante tenuta a giardino e viale (vedi foto n. 1, 2, 3 e 4), edificato nella prima metà degli anni '90 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Vallicelle attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale che danno accesso al viale condominiale con fondo asfaltato. Il posto auto al piano seminterrato di circa 20,25 mq (vedi foto n. 18), è delimitata da n. 4 pilastri e dal muro interno del fabbricato sul lato est, con pavimentazione in battuto di cemento liscio, ed è il primo posto auto sul lato sinistro varcato l'accesso carrabile. I locali seminterrati		

	sono facilmente raggiungibili attraverso la rampa d'accesso condominiale (vedi foto n. 19).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79 SCALA A, SCALA A, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 27/05/2013
Reg. gen. 10834 - Reg. part. 738
Quota: 1/1
Importo: € 289.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: DE CAMILLO
Data: 20/05/2013
N° repertorio: 29675
N° raccolta: 10487
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART. 77 DEL D.P.R. N. 602/73
Iscritto a FROSINONE il 07/07/2015
Reg. gen. 11127 - Reg. part. 1492
Quota: 1/1
Importo: € 118.054,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.027,25
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 07/07/2015
N° repertorio: 787
N° raccolta: 4715
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FROSINONE il 19/02/2019
Reg. gen. 2620 - Reg. part. 302
Quota: 1/2
Importo: € 239.893,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 119.946,54
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 15/02/2019
N° repertorio: 3721
N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 21/08/2023

Reg. gen. 17660 - Reg. part. 13365

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE N.79, SCALA A, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 27/05/2013

Reg. gen. 10834 - Reg. part. 738

Quota: 1/1

Importo: € 289.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 170.000,00

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: DE CAMILLO

Data: 20/05/2013

N° repertorio: 29675

N° raccolta: 10487

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART. 77 DEL D.P.R. N. 602/73

Iscritto a FROSINONE il 07/07/2015

Reg. gen. 11127 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

Importo: € 118.054,50

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 59.027,25

Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.

Data: 07/07/2015

N° repertorio: 787

N° raccolta: 4715

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a FROSINONE il 19/02/2019

Reg. gen. 2620 - Reg. part. 302

Quota: 1/2

Importo: € 239.893,08

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 119.946,54

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Data: 15/02/2019

N° repertorio: 3721

N° raccolta: 4719

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 21/08/2023

Reg. gen. 17660 - Reg. part. 13365

Quota: 1/1

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